

FROM THE

ROOFTOPS

Volume 15
Number 1
MARCH 1988

Published by the Co-operative Housing Foundation of Canada



Federal program excludes family

For Carole Lafrance, her husband and three children, the federal co-op housing program isn't working

Carole Lafrance has donated hundreds of hours during the last two years to developing a new housing co-op in Montreal.

But for now she and her family have no chance of moving into the *Co-op Rose et Bleu* when it opens this fall. No matter that she serves as secretary on its board of directors.

The Lafrances will be left out of the co-op because their annual income of \$19,600 is above the maximum set by CMHC for people receiving rent subsidies, but it's not enough to afford the monthly housing charge of \$600 for a three bedroom apartment.

Under the guidelines for the federal

program administered by CMHC, new co-ops have no flexibility to lower monthly housing charges for modest income families such as the Lafrances, nor may they offer them subsidies.

Unless the guidelines change, Lafrance and her family must remain where they are now—in a small, damp apartment with insects.

The Co-operative Housing Foundation is pressing the federal minister responsible for housing to make changes in the co-operative program so that more low and modest income families can move into new co-ops.

For now, the government has set a limit of 30% on the amount of rent-subsidized units per co-op that may be offered to low income earners.

It has also set strict guidelines regarding eligibility for these units. Only

very low income earners may receive rent subsidies.

CHF representatives have been meeting with federal members of parliament since December to seek changes to the program.

It's asking that new co-ops be permitted to offer up to 40% of their units to very low income earners, and an additional 20% of their units to modest income earners such as Lafrance.

Mark Goldblatt, CHF's executive director, says the government's response so far has been "less than positive."

But Goldblatt adds, "This issue is a high priority for our members, and we'll keep working on it until we see some changes. It's the Carole Lafrances who've built the co-op housing sector and we're not going to leave them out in the cold."



The Lafrance family can't move from their damp, crowded apartment into a new co-op.

CHF celebrates 20 years and 50,000 co-op units

At its June annual meeting in Vancouver, CHF will be celebrating its 20th anniversary and a remarkable achievement—the establishment of a vital co-op housing sector.

The theme of the meeting, 'growing strong together', will give CHF members a chance to rest for a moment on their laurels.

There are now approximately 50,000 occupied units owned and controlled by 1,249 Canadian housing co-operatives. An additional 4,559 units are under construction. Across the country a network of more than 60 specialized co-operative housing resource groups exists, employing more than 450 people.

In the past 20 years, 18 regional federations of housing co-ops, and provincial confederations in Ontario and Quebec, have been created. Together, Canadian housing co-ops employ hundreds of part-time and full-time workers.

CHF has trained more than 60 adult education instructors to teach co-op members good management skills. It has launched the *Rooftops Canada*

Foundation, based in Toronto, to participate in international shelter projects.

In Ottawa, CHF employs 19 staff, and runs on a \$1.4 million budget funded by contributions and membership dues from housing co-ops.

The non-profit co-operative housing alternative has established itself as a recognized vehicle for meeting the housing needs of moderate and low income Canadians. It is increasingly supported by a large majority of Canadians.

'Growing strong together' has two complimentary meanings. First, housing co-ops are developing a self-financing support structure to serve both existing and emerging co-ops.

Second, the theme reminds members of their potential to create more non-profit housing co-ops. Although 50,000 occupied units is an incredible achievement over a relatively brief period of time, it only addresses a tiny fraction of the thousands and thousands of Canadian households who are interested in co-op living.

The next 20 years promise to be even more productive than the past 20.

FROM THE ROOFTOPS is published quarterly by the Co-operative Housing Foundation of Canada, and distributed to individuals and organizations interested in co-op housing.

Executive Director: Mark Goldblatt
Communications Co-ordinator:

Ellen Adelberg

Design and Production:
Eden Communications

Mailing Address:

Co-operative Housing Foundation of Canada,
Co-operative House,
275 Bank Street, Suite 202
Ottawa, Ontario K2P 2L6
(613) 238-4644

Board of Directors

AT LARGE

Marie-France Cloutier, Montreal
Martin Frost, Vancouver

Mark Guslits, Toronto

NEWFOUNDLAND

Eileen Blundon, Mount Pearl

MARITIMES

Vivian Campbell, Halifax (President)

QUEBEC AND EASTERN ARCTIC
Allan Gaudreault, Chicoutimi
(vice-president)

ONTARIO

Penelope Winter, Toronto (treasurer)
MANITOBA-SASKATCHEWAN

Wes Hosler, Winnipeg

ALBERTA AND WESTERN ARCTIC

Bernadette England, Calgary

BRITISH COLUMBIA

Stuart Thomas, Vancouver

CHF gratefully acknowledges the financial assistance provided by the Secretary of State of the Government of Canada toward the translation costs for this publication.



Canadians of all ages now enjoy the benefits of living in housing co-operatives.



Seated with Peter Trotscha (centre) in Nairobi are Kenyans Michael Adeti (left) and Joshua Emman Wandera (right).

Co-op link strengthened between Canada and Africa

African countries' efforts to develop housing co-ops were given a boost in November at a 10-day workshop in Nairobi, Kenya, funded by the Canadian Co-operative Association.

Organized by the Settlements Information Network Africa, an African inter-country council, the workshop brought together representatives involved in housing, construction and producer co-ops in seven African states.

It was part of a three-year co-op education program being financed by the CCA, and monitored by Rooftops Canada, CHF's international development arm.

Rooftops' representative at the workshop, Peter Trotscha of the Ottawa Federation of Housing Co-operatives, came home with a glowing evaluation of the event.

"The theme of the workshop was co-

ops and the poor, and the focus of discussion was on setting up financing mechanisms, developing support for rural housing and encouragement of member participation in co-ops.

"On all accounts, it was a tremendous success. The 30 or so participants took home some hard skills on managing successful co-ops, and a much deeper sense of the value of co-ops as a way of developing their countries."

While in Africa, Trotscha also met with officials of the National Co-operative Union of Kenya to evaluate their use of CCA money for training programs.

A new proposal came out of that meeting for a rotating fund for financing new housing projects, funded by the CCA.

Trotscha also spent two days visiting the Kariobangi Housing Co-op in the Mathare Valley, a vast shantytown in Kenya. He evaluated another Rooftops-assisted project there—a block and roof tile workshop and two model houses built with Canadian money.

"The project was done very well. Our next step is to convince the Kenyan lenders and local government to support further construction," says Trotscha.

The African projects are part of almost a dozen Rooftops Canada is assisting in third world regions including Asia, South America and the Caribbean.

Did you know that?

- Close to 43% of adult Canadians belong to at least one co-operative.
- Co-operatives have more than 12 million members.
- Co-ops have created 70,000 jobs in Canada.
- Total assets of co-operative organizations in Canada top \$51 billion.
- More than 60,000 members of co-ops are active as board members, most as unpaid volunteers.

CHF releases new research paper

"The best and most readable overview of the growth of Canada's co-op housing sector." That's how one satisfied reader rates CHF's latest research paper by Joan Selby, staff researcher, and Alexandra Wilson, longtime co-op housing activist.

Canada's Housing Co-operatives: An Alternative Approach to Resolving Community Problems,

43 pages, outlines the early stages of Canadian housing co-ops, their relation to other housing forms, the benefits of the co-op housing approach, and problems and future prospects for the sector's development.

Fascinating information about federal government housing policy as it relates to co-ops is also revealed in the report.

Copies are available for \$5 from the CHF office.

Study finds women's needs are being met by co-ops

Housing co-ops provide women with safe, affordable housing, despite limitations in their physical design, according to a nation-wide study.

Gerda Wekerle, of the faculty of environmental studies at York University, and the late Joan Simon of the University of Guelph, surveyed 10 women's housing projects in eight Canadian cities during a CMHC-sponsored research project.

"The bottom line for most of the women is that, in spite of disappointments about some physical aspects, housing co-ops provide them with secure homes. Their precarious financial status and other life stresses make owning a home beyond their abilities and even aspirations," says Wekerle.

But, she cautions, in each of the five housing co-ops surveyed women had serious reservations about the projects' final form.

"Women often want to live in these buildings for the rest of their lives. But chiefly because of government spending restrictions, they have to put up with a substandard product. Fixtures are cheap so they break easily, some of the carpets wear out in five years ... it all leads to expensive maintenance problems."

Wekerle says another concern women often voice in co-ops is the lack of common space available for activities such as child care and other work opportunities.

Again, she says, the culprit is narrow-sighted guidelines established by CMHC.

"Amenity space is simply not considered as part of housing requirements (by CMHC), so women's plans to include on-site day care, or space for adults' activities, are cut when they get to the final stages of approval."

A key concern for Wekerle is the inflexibility of CMHC to allow women an extra room in their units that may be used as a work space.

Sylvia Novac, a researcher for the study, says some of the women she interviewed in Toronto women's co-ops are forced to move out because they need more space to set up a small home-based business.

In spite of these problems, Wekerle says she's received several phone calls from experts in other countries inquiring about women's housing projects here.

"Canada has a larger number of women's housing projects than any other industrialized country. While (the projects) may not be a lot to crow about, they show we've done better than anyone else."

CMHC expects to have copies of the report available late this spring.



A mother and her children enjoy their Aylmer, Quebec housing co-operative.

DU HAUT DES TOITS

Volume 15
Numéro 1
MARS 1988

Publié par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada



La famille est exclue du programme

Pour Carole Lafrance, son mari et ses enfants, le programme fédéral des coopératives ne fonctionne pas

Depuis deux ans, Carole Lafrance a consacré bénévolement des centaines d'heures à la mise sur pied d'une nouvelle coopérative d'habitation à Montréal.

Mais jusqu'à présent, aucune place ne lui et sa famille est réservée dans la coopérative *Rose et Bleu* lorsque celle-ci ouvrira ses portes au automne prochain, même si Lafrance est actuellement secrétaire du Conseil d'administration.

La famille Lafrance est exclue de la Coopérative parce que son revenu annuel de 19 600 \$ est supérieur au maximum fixé par la SCHL pour les subventions de loyer, bien qu'il ne soit pas suffisant pour lui permettre de payer 600 \$ par mois pour un appartement de trois chambres à coucher.

En vertu des directives du nouveau programme fédéral administré par la SCHL,

les nouvelles coopératives ne peuvent absolument pas diminuer les frais de logement mensuels des familles à faible revenu, comme les Lafrance, pas plus qu'elles ne peuvent leur offrir des subventions.

A moins d'un changement dans ces directives, Carole Lafrance et sa famille devront continuer de partager un petit appartement humide avec une famille d'insectes d'humidité.

La Fondation de l'habitation coopérative demande sans cesse au Ministre fédéral responsable de l'habitation d'apporter des changements au programme des coopératives afin de permettre à plus de familles à faible et moyen revenu d'être admises dans les nouvelles coopératives.

A l'heure actuelle, le gouvernement a décidé qu'à peine 30 % des unités d'habitation coopératives comporteront des loyers subventionnés pour les familles à faible revenu.

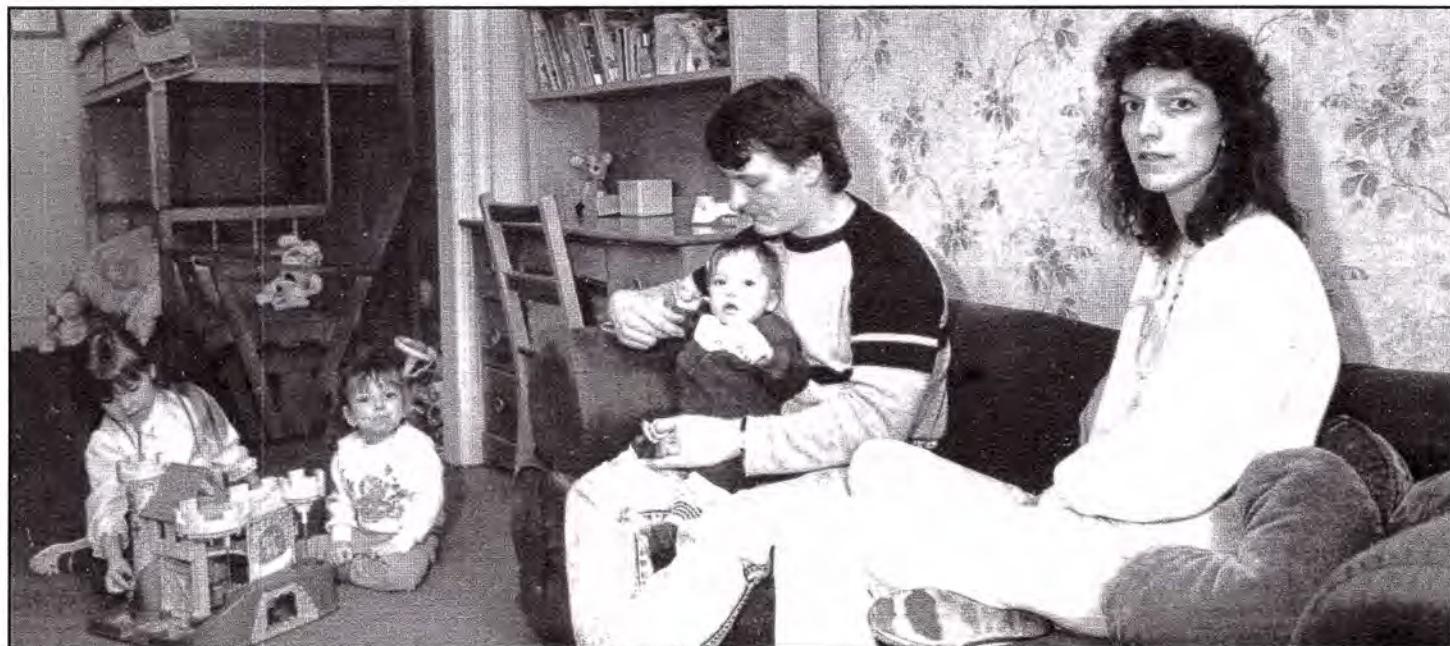
Il a également établi des directives bien précises concernant l'admissibilité à ces

unités. Seul les gens à très faible revenu peuvent ainsi bénéficier des unités subventionnées. Depuis décembre, les représentants de la Fondation ont eu des entretiens avec des députés fédéraux pour essayer de les convaincre d'apporter des changements au programme.

La Fondation demande que les nouvelles coopératives soient autorisées à offrir jusqu'à 20 % de leurs unités aux familles à revenu modeste, comme celle de Carole Lafrance.

Selon Marc Goldblatt, directeur exécutif de la Fondation, la réaction du gouvernement jusqu'ici a été "moins que positive".

Cependant, Goldblatt ajoute que "cette question a une grande priorité pour nos membres, et nous continuerons d'y travailler jusqu'à ce que des changements soient apportés. Ce sont les gens comme Carole Lafrance qui ont contribué à mettre sur pied le secteur de l'habitation coopérative et nous n'avons pas l'intention de les laisser dans la rue".



Les Lafrances ne peuvent pas déménager de leur petit appartement humide dans la nouvelle coopérative.

La Fondation fête ses 20 ans et 50 000 logements

A son assemblée générale annuelle de juin prochain, à Vancouver, la Fondation célébrera son 20e anniversaire et une des réalisations les plus remarquables : la création d'un secteur de l'habitation coopérative tout à fait vital.

Le thème de l'assemblée, "Grandir ensemble", donnera aux membres de la Fondation l'occasion de faire le bilan de leurs succès.

Aujourd'hui, on compte environ 50 000 unités de logement coopératif occupées au Canada et 4 559 unités en construction. D'un bout à l'autre du pays, on retrouve un réseau de 60 groupes de ressources techniques spécialisés, qui emploient plus de 450 personnes.

Au cours des vingt dernières années, dix-huit fédérations de coopératives d'habitation régionales et deux confédérations provinciales en Ontario et au Québec ont été formées. Ensemble, les coopératives d'habitation canadiennes regroupent des centaines d'employés à temps partiel et à temps plein.

La Fondation a formé plus de 60 instructeurs agréés dans le domaine de l'éducation des adultes qui enseignent aux membres des coopératives des bonnes techniques de gestion. Par ailleurs, elle a mis sur pied la Fondation du Haut des toits Canada, dont le bureau principal est à Toronto et qui participe à des projets internationaux d'habitation.

A Ottawa, les bureaux de la Fondation comptent 19 employés et un budget de 1,4 million de dollars financé par les contributions de soutien du secteur et les frais d'adhésion des coopératives d'habitation.

L'habitation coopérative sans but lucratif est désormais établie comme une solution reconnue visant à répondre aux besoins des Canadiens à faible et à moyen revenu, et jouit de l'appui croissant d'une vaste majorité de Canadiens.

Le thème de l'Assemblée générale annuelle "Grandir ensemble" doit être compris de deux façons interrelées: tout d'abord, nous sommes en train de créer une structure de financement autonome qui sera en mesure de fournir des services de soutien aux coopératives d'habitation existantes et futures.

En second lieu, le thème a pour but de nous faire réfléchir sur les possibilités que nous avons de participer au développement d'un plus grand nombre de coopératives sans but lucratif. Même si 50 000 unités de logement occupées constituent une incroyable réalisation sur une période relativement courte, il ne faut pas oublier que nous n'avons touché qu'une infime fraction des milliers de ménages canadiens qui ont manifesté l'intérêt de faire partie de coopératives d'habitation.

Les vingt prochaines années s'annoncent comme étant encore plus productives que les dernières.

DU HAUT DES TOITS est publié trimestriellement par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada et distribué aux personnes et aux organisations qui s'intéressent au domaine de l'habitation coopérative.

Directeur exécutif: Mark Goldblatt
Coordinatrice des communications: Ellen Adelberg
Production: Eden Communications

Adresse Postale:
Fondation de l'habitation coopérative
Co-operative House,
275, rue Bank, pièce 202
Ottawa (Ontario) K2P 2L6
(613) 238-4644

Conseil d'administration
MEMBRES EXTRAORDINAIRES
Marie-France Cloutier, Montréal
Martin Frost, Vancouver
Mark Guslits, Toronto
TERRE-NEUVE
Eileen Blundon, Mount Pearl
MARITIMES
Vivian Campbell, Halifax (présidente)
QUEBEC ET ARCTIQUE EST
Allan Gaudreault, Chicoutimi
(vice-président)
ONTARIO

Penelope Winter, Toronto (trésorière)
MANITOBA-SASKATCHEWAN
Wes Hosler, Winnipeg
ALBERTA ET ARCTIQUE OUEST
Bernadette England, Calgary
COLOMBIE-BRITANNIQUE
Stuart Thomas, Vancouver

La Fondation désire remercier le Secrétariat d'Etat du gouvernement du Canada pour son aide financière visant à couvrir les frais de traduction de cette publication.



Des canadiens de tous les âges bénéficient des coopératives d'habitation.



Peter Trotscha (au centre) est assis à côté de Michael Andeti (à gauche) et Joshua Emman Wandera (à droite), tous deux du Kenya.

Liens plus étroits entre les coopératives

Les pays d'Afrique qui cherchent à mettre sur pied des coopératives d'habitation ont reçu une bonne dose d'encouragement lors d'une conférence de dix jours tenue en novembre dernier à Nairobi, au Kenya, grâce à une subvention de la "Canadian Co-operative Association".

Organisée par le "Settlements Information Network Africa", un conseil de plusieurs nations africaines, la conférence réunissait des représentants de coopératives d'habitation, de construction et de production de sept états africains.

Cet événement faisait partie d'un programme d'éducation coopérative de trois ans subventionné par la CAA, et était tenu sous la surveillance de la Fondation du Haut des toits Canada, organisme de développement international de la Fondation de l'habitation coopérative.

Le représentant de la Fondation du Haut des toits Canada à cette conférence, Peter Trotscha de la "Ottawa Federation of Housing Co-operatives" en est revenu avec une évaluation des plus positives.

"La conférence avait pour thème les coopératives et les pauvres et la discussion a porté sur l'établissement de mécanismes de financement, les façons d'obtenir l'appui nécessaire pour le loge-

ment rural, et les moyens d'encourager la participation des membres aux coopératives.

"Ce fut un succès retentissant sur toute la ligne. Les quelques trente participants ont acquis des connaissances concrètes sur la façon d'administrer les coopératives, ainsi qu'une compréhension approfondie de l'importance des coopératives pour le développement de leur pays."

Pendant son séjour en Afrique, M. Trotscha a aussi rencontré des représentants de la "National Co-operative Union" du Kenya, afin de voir comment cette coopérative pourrait utiliser les fonds de la CCA pour des programmes de formation.

A la suite de cette rencontre, il a été proposé que la CCA subventionne la création d'un fond spécial pour le financement de nouveaux projets d'habitation.

M. Trotscha a également pris deux jours pour visiter la coopérative d'habitation de Kariobangi de la vallée de Matharé, un énorme bidonville du Kenya. Il en a profité pour faire l'évaluation d'un autre projet d'aide de la Fondation du Haut des toits, un atelier de fabrication de blocs et de tuiles, ainsi que deux maisons modèles construites à l'aide de fonds canadiens.

"L'exécution du projet était excellente. Maintenant, l'étape suivante consistera à convaincre les prêteurs du Kenya ainsi que l'administration locale de donner leur appui à d'autres projets de construction" de déclarer M. Trotscha.

Les projets africains font partie de quelques douze projets d'aide de la Fondation du Haut des toits Canada, à des régions du Tiers-Monde, y compris l'Asie, l'Amérique du Sud et les Antilles.

Saviez-vous que...

- Plus de 43% des adultes canadiens sont membres d'au moins une coopérative.
- Les co-opératives comptent plus de 12 million de membres.
- Les co-opératives au Canada sont responsables pour la création de 70,000 emplois.

Publication d'un nouveau rapport de recherche par la Fondation

L'aperçu le plus clair et le plus intéressant de la croissance du secteur de l'habitation coopérative du Canada. Voilà comment un lecteur satisfait qualifiait le dernier document de recherche de la Fondation rédigé par Joan Selby, chercheuse auprès de la Fondation, et Alexandra Wilson, activiste de longue date pour l'habitation coopérative.

Le document de 43 pages, intitulé Canada's Housing Co-operatives:

An Alternative to Resolving Community Problems, décrit les premiers balbutiements des coopératives d'habitation canadiennes, explique leur lien à d'autres types d'habitation, dresse la liste des avantages et des inconvenients de l'habitation coopérative, et présente les perspectives d'avenir du secteur.

On retrouve également dans ce rapport quelques données fascinantes sur la politique fédérale en matière d'habitation coopérative.

Il est possible de se procurer des copies du rapport, moyennant 5 \$, en s'adressant aux bureaux de la Fondation.

Les coopératives répondent aux besoins des femmes

Selon une étude nationale, les coopératives d'habitation offrent aux femmes des logements sécuritaires et abordables et ce, malgré certaines restrictions au niveau de leur conception.

Gerda Wekerle, de la faculté des études environnementales de l'université York, et feuie Joan Simon de l'université Guelph, ont examiné dix projets d'habitation réservés aux femmes dans huit villes canadiennes dans le cadre d'un projet de recherche parrainé par la SCHL.

D'après Mme Wekerle, "pour la plupart des femmes, ce qui compte c'est que malgré certaines déceptions au niveau de la conception des unités elles-mêmes, les coopératives d'habitation leur permettent de vivre dans un lieu sûr. Leur situation financière plutôt précaire de même que d'autres problèmes de la vie de tous les jours font qu'il est impossible pour ces femmes de s'acheter une maison, ou même d'en rêver".

Elle signale cependant que dans chacune des cinq coopératives visées par l'enquête, les femmes avaient émis d'importantes

réserves au sujet de la formule finale des projets.

"Souvent, les femmes espèrent y vivre pour le restant de leurs jours. Toutefois, surtout à cause des restrictions au niveau des dépenses gouvernementales, elles doivent se contenter d'unités inférieures à la norme. Les installations sont de piètre qualité et brisent facilement, certains tapis s'usent au bout de cinq ans... toutes sortes de détails qui entraînent des coûts d'entretien élevés."

Selon Mme Wekerle, une autre critique souvent formulée par les femmes est que les coopératives n'offrent pas suffisamment d'espace commun pour certaines activités comme la création d'une garderie ou la mise sur pied d'autres projets de travail.

Encore là, la faute est à la SCHL, pour ses directives mal pensées.

"Pour la SCHL ce genre d'espace n'est tout simplement pas considéré comme faisant partie des besoins de logement, et c'est pourquoi les projets visant à inclure une garderie sur place, ou un local pour

les activités des adultes doivent être éliminés au moment de l'approbation finale."

Mme Wekerle estime qu'un des principaux problèmes tient de la rigidité de la SCHL qui refuse d'accorder aux femmes une pièce supplémentaire dans leurs unités qui pourrait servir de lieu de travail.

D'après Sylvia Novac, chercheuse dans le cadre de l'étude, certaines des femmes interviewées à Toronto sont obligées de quitter les coopératives pour femmes qu'elles habitaient parce qu'elles ont besoin de plus de place pour mettre sur pied une petite entreprise à domicile.

Malgré ces difficultés, Mme Wekerle a reçu plusieurs appels d'experts outremer lui demandant de l'information au sujet des projets d'habitation pour femmes au Canada. "Le Canada compte en effet plus de projets d'habitation que tout autre pays industrialisé. Si ces projets ne sont pas extraordinaires, ils démontrent néanmoins que nous en faisons plus que bien d'autres."

La SCHL prévoit distribuer des copies du rapport vers la fin du printemps.



Une mère et ses enfants aiment bien leur coopérative d'habitation à Aylmer (Québec).

FROM THE ROOFTOPS

Volume 15
Number 2
JUNE 1988

Published by the Co-operative Housing Foundation of Canada



Co-op program changes imminent

More low and modest income earners may be able to move into new housing co-ops

Following a national public awareness campaign by CHF on the need for more federally subsidized co-op housing units for low and modest income earners, Housing Minister Stewart McInnes is meeting with senior CMHC and CHF officials to discuss the issue further.

Don McLeod, McInnes's assistant, has told CHF the minister will be making an announcement regarding the issue on June 10 at the Foundation's annual meeting in Vancouver. CHF has been asking for an increase in federal rent subsidies for very low income earners from 30% to 40% of all new co-op units.

CHF also wants the flexibility to make up to 20% of co-op units available to modest income earners needing subsidies to afford market rents. In many regions, people in this income group are excluded under the federal program because they don't earn enough to pay full market rents, but earn too much to qualify for subsidies.

During May, CHF members across the country met with their members of parliament, held public information meetings and co-op housing tours, and talked to the media about the need for more rent subsidized units.

CHF has been pressuring the federal government for several months to pro-



Karen Smith and her daughter Grace of Halifax will benefit if the federal government funds more rent subsidized units in new co-ops. She has been waiting two years for a co-op unit, but can't afford market rents.

vide more subsidies in new co-ops for low and modest income earners.

"We're facing a situation where we have several thousand low and modest income people on waiting lists for new co-ops across the country, and we can only house a tiny fraction of them," says Vivian Campbell, CHF president.

"In Toronto alone, we had 15,000 requests for information about co-ops last year, yet we only received federal funds to build 126 units.

"Without greater federal assistance, we won't be able to come even close to meeting the need people have for decent, affordable housing."

New staff welcomed by CHF

Nora Sobolov has joined CHF as its political affairs co-ordinator. She is responsible for CHF's relations with various levels of government and organizations interested in co-operatives and social housing.

Sobolov, who started in her position in January, has been involved in social housing for almost 10 years. She helped organize the Constance Hamilton Housing Co-operative in Toronto and a second stage home there for women needing supportive housing.

She has also organized an international conference on women and housing for MATCH International, a storefront housing aid office in Ottawa, and she has worked as a housing consultant for the Ottawa Social Planning Council. She holds a masters degree in social policy and administration from Carleton University.

A native of Windsor, Ontario, Sobolov has lived in Ottawa for five years.

Danielle Cécile will move from Valleyfield, Québec to Ottawa in July to



Nora Sobolov

become a development co-ordinator with CHF. A graduate of the Université du Québec à Montréal, Cécile will assume responsibility for most of CHF's liaison with co-op housing groups in Québec. She will also represent CHF in some of its work with the Canada Mortgage and Housing Corporation on the federal co-op program.

Cécile leaves her position as development co-ordinator for the Fédération des Coopératives d'Habitation Montérégiennes in Longueuil. Her work in co-op housing development spans ten years, including nine with the Groupe de Ressources Techniques du Sud Ouest in Valleyfield, which she helped found in 1978.

Shirley Schmid resigns

After a career in co-op housing of more than 20 years, including two as president of CHF, British Columbia native Shirley Schmid is retiring. Schmid was the president of CHF during some of its strongest battles to retain the federal co-op housing program in the mid-1980s.

In stepping down as executive director of the Columbia Housing Advisory Association in Vancouver, which she founded several years ago, Schmid



Shirley Schmid

FROM THE ROOFTOPS is published quarterly by the Co-operative Housing Foundation of Canada, and distributed to individuals and organizations interested in co-op housing.

Executive Director: Mark Goldblatt
Communications Co-ordinator:
Ellen Adelberg

Production: Eden Communications

Mailing Address:
Co-operative Housing Foundation of Canada,
Co-operative House,
275 Bank Street, Suite 202
Ottawa, Ontario K2P 2L6
(613) 238-4644

Board of Directors
AT LARGE
Marie-France Cloutier, Montreal
Martin Frost, Vancouver
Mark Guslits, Toronto
NEWFOUNDLAND

Eileen Blundon, Mount Pearl
MARITIMES

Vivian Campbell, Halifax (President)
QUEBEC AND EASTERN ARCTIC
Allan Gaudreault, Chicoutimi
(vice-president)

ONTARIO
Penelope Winter, Toronto (treasurer)
MANITOBA-SASKATCHEWAN
Wes Hosler, Winnipeg
ALBERTA AND WESTERN ARCTIC
Bernadette England, Calgary
BRITISH COLUMBIA
Stuart Thomas, Vancouver

CHF gratefully acknowledges the financial assistance provided by the Secretary of State of the Government of Canada toward the translation costs for this publication.



Cawthra Mansions Housing Co-op, Toronto, was one of the first to be financed with an ILM. It opened last summer.

CHF regains financing role

CHF has regained the responsibility it had in 1986 and early 1987 for arranging mortgage financing of new co-ops under the federal co-op housing program.

This function had been taken on last year by the Canada Mortgage and Housing Corporation, but CHF had been requesting its return for several months due to concern about increasing real interest rates under CMHC's management.

"Since early March, when we regained the job, CHF has succeeded in lowering the interest rates for new mortgages," says Nick Van Dyk, CHF representative.

"CMHC had been accepting mortgages at rates of 5.5%. We're now down to 5.1% in our negotiations with lenders, and we might get them lower."

These low sounding rates reflect the unusual nature of financing for new federally-sponsored housing co-ops.

Under a five year program introduced in 1986, the co-ops are financed using an innovative mortgage form developed in Denmark. Known as "index-linked mortgages," the interest rates are set at the inflation rate plus a fixed real rate of return (above inflation).

Payments are lower than those on regular mortgages in the early years of new projects, but they continue to increase regularly at a rate slightly less than inflation.

Government assistance is still required for co-ops financed with ILMs to make them available at average market rents, but the amount of government money needed per unit is less than it was under the old co-op program.

ILMs are good investments for lenders, and are insured under the National Housing Act. They are attracting pension funds, and other institutional lenders are investing in large blocks of ILM funds.

In regaining the mortgage placement role, CHF assumes all negotiations with lenders and investors and marketing of the ILM concept. To cover its costs, CHF earns a tenth of 1% of ILM funds raised.

Since the beginning of the ILM program, more than \$510 million of financing has been arranged for 204 new co-ops with almost 7,000 units.

"We need to raise another \$230 to \$240 million this year. Our experience shows the ILM attracts interest in the financial community and is a worthwhile innovation," says Van Dyk.

CHF's annual meeting

June 9 - 12, Vancouver

"Growing strong together" is the theme of CHF's AGM, which celebrates the 20th anniversary of the organization's birth. More than 500 CHF members from housing co-ops and development groups are attending the meeting.

CHF founders including Jim McDonald, formerly with the Canadian Labour Congress, Lloyd Graham of the United Church of Canada and Breen Melvin from the Co-operative Union of Canada, will be making speeches.

Politicians are also making appearances. Federal minister responsible for housing Stewart McInnes will be on hand for the meeting's official opening as will Vancouver Mayor

Gordon Campbell. Federal NDP housing critic Neil Young is expected to attend, as is a Liberal representing housing critic Therese Killens.

Federal election demands

Anticipating a fall federal election, CHF is presenting a list to the three major political parties of five requested improvements in the federal co-op housing program.

The Foundation is asking the parties to include these items in their election platforms.

Major changes being requested are:

- an increase in the annual supply of federally-sponsored co-op housing units from 4,000 to 10,000, to meet the high demand for new co-ops.
- more rent subsidies for low and modest income earners. The current limit of 30% for all new co-op units should be raised to 40% for very low income earners, and 20% for modest income

earners. CHF has been requesting this change from the government for several months.

- a one time federal contribution of \$20 million to a national co-op housing land trust to ensure development of future co-op projects in areas where they are needed.
- transfer of the administration of co-op housing projects from the Canada Mortgage and Housing Corporation to CHF to ensure their smooth, cost-effective functioning.
- improvements to the under utilized federal housing rehabilitation program so that co-ops may use it to provide more affordable housing.

Shirley Schmid resigns

continued from page 2

says she is ready to spend more time actively pursuing her passions for golf and tennis. She is also looking forward to spending more time with her nine grandchildren.

Schmid will stay on as a volunteer member of the board of directors of Columbia, and plans to resume practising as a public notary on a "controlled basis."

"Shirley Schmid's integrity, leadership, energy and example have established for Columbia, a reputation that is the envy of many and a credit to the entire co-operative sector," says Columbia president Robert Groves.

Elain Duvall, a longtime employee of Columbia, will become its executive director on July 1.



PHOTO: ANDREA RODGERS

CHF member Sue Moorhead (l.) of Montreal and members of Columbian co-op housing movement tour a Santa Rosa, Columbia housing co-op. Moorhead and Andrea Rodgers of Communitas, Edmonton, represented CHF in Columbia in April on a trip organized by Rooftops Canada to explore future Canada-Columbia co-op housing projects.

DU HAUT

DES TOITS

Volume 15
Number 2
JUIN 1988

Publié par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada



Changements immédiats au programme des coopératives

Plus de gens à revenu faible ou modeste pourront déménager dans de nouvelles coopératives.

A la suite d'une campagne nationale menée par la Fondation pour sensibiliser le public sur le besoin de plus d'unités d'habitation coopérative subventionnées par le gouvernement fédéral pour les gens à revenu faible ou modeste, le ministre du Logement Stewart McInnes doit rencontrer les cadres supérieurs de la SCHL et de la Fondation afin de discuter plus à fond de la question.

Don McLeod, adjoint de M. McInnes, a informé la Fondation que le ministre entend faire une annonce à ce sujet le 10 juin prochain dans le cadre de l'Assemblée générale annuelle de la Fondation, à Vancouver. La Fondation a demandé une augmentation de 30 à 40 % des subventions fédérales de location pour toutes les nouvelles unités de coopérative pour les gens à très faible revenu.

La Fondation veut également avoir la souplesse nécessaire pour offrir jusqu'à 20 % des unités d'habitation coopérative aux gens à revenu modeste qui ont besoin de subventions pour pouvoir payer des loyers du marché. Dans bien des régions, les gens de ce groupe sont exclus en vertu du programme fédéral car ils ne font pas suffisamment d'argent pour payer le plein loyer du marché, mais ils en font trop pour être admissibles à des subventions.

Au mois de mai, les membres de la Fondation d'un bout à l'autre du pays ont rencontré leurs députés, organisé des séances d'information publiques et des visites de coopératives d'habitation, et parlé aux médias de la nécessité d'avoir un plus grand nombre d'unités à loyer subventionné.



Karen Smith et sa fille Grace, de Halifax, seront gagnantes si le gouvernement fédéral accepte de subventionner le loyer d'un plus grand nombre d'unités dans les nouvelles coopératives. Elle attend une unité depuis deux ans, car elle ne peut pas se permettre les loyers du marché.

Depuis plusieurs mois, la Fondation exerce des pressions auprès du gouvernement fédéral pour obtenir plus de subventions dans les nouvelles coopératives à l'intention des gens à revenu faible et modeste.

Selon Vivian Campbell, présidente de la Fondation, "plusieurs milliers de personnes à revenu faible et modeste se trouvent sur des listes d'attente pour les nouvelles coopératives à travers le pays, alors que nous ne pouvons en desservir qu'un très

faible pourcentage.

"L'an dernier, dans la seule ville de Toronto, nous avions reçu 15 000 demandes d'information au sujet des coopératives, alors que nous n'avions suffisamment de fonds fédéraux que pour construire 126 unités.

"Sans une aide fédérale accrue, nous ne pourrons jamais offrir aux gens les logements décents et abordables dont ils ont besoin."

Va-et-vient à la Fondation

Nora Sobolov se joint à l'effectif de la Fondation à titre de coordonnatrice des affaires politiques. Elle sera chargée des relations de la Fondation avec divers paliers gouvernementaux et divers organismes qui s'intéressent aux coopératives et aux programmes de logement social.

Mme Sobolov, qui a intégré ses fonctions en janvier dernier, oeuvre dans le domaine du logement social depuis près de 10 ans. Elle a contribué à l'organisation de la coopérative d'habitation Constance Hamilton de Toronto ainsi que d'une maison d'accueil pour femmes ayant besoin de logement et de soutien, au même endroit.

Elle a également organisé une conférence internationale sur la femme et le logement pour MATCH International, un bureau d'aide au logement, à Ottawa, en plus de travailler comme conseillère en habitation pour le Conseil de planification sociale d'Ottawa. Elle est titulaire d'une maîtrise en politique et administration sociales de l'université Carleton. Mme Sobolov, née à Windsor, en Ontario, demeure à Ottawa depuis cinq ans.

Danielle Cécile quittera Valleyfield, au Québec, pour s'installer à Ottawa en juillet, afin de devenir coordonnatrice du développement pour la Fondation. Diplômée de l'université du Québec à Montréal, Mme



Nora Sobolov

Cécile se chargera de la plupart des activités de liaison de la Fondation auprès des groupes d'habitation coopérative du Québec. Elle représentera également la Fondation auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les travaux relatifs au programme fédéral d'habitation coopérative.

Mme Cécile quittera son poste de coordonnatrice du développement pour la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises à Longueuil. Elle oeuvre dans le domaine du développement de l'habitation coopérative depuis dix ans, dont neuf auprès du Groupe de ressources techniques du sud-ouest, à Valleyfield, qu'elle a aidé à fonder en 1978.

Shirley Schmid démissionne

Après une carrière dans l'habitation coopérative s'étendant sur plus de 20 ans, dont deux comme présidente de la Fondation, Shirley Schmid, native de Colombie Britannique, prend sa retraite. Mme Schmid était présidente de la Fondation pendant le plus dur de sa lutte pour conserver le programme fédéral d'habitation coopérative, vers le milieu des années 1980.

En quittant son rôle de directrice exécutive de la "Columbia Housing Advisory Association" de Vancouver, qu'elle a fondée il y a plusieurs années, Mme Schmid dit être prête à consacrer plus de temps à ses passions pour le golf et le tennis. Elle entrevoit également avec plaisir de passer plus de temps avec ses neuf petits-enfants.

Mme Schmid continuera d'oeuvrer



Shirley Schmid

DU HAUT DES TOITS est publié trimestriellement par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada et distribué aux personnes et aux organisations qui s'intéressent au domaine de l'habitation coopérative.
Directeur exécutif: Mark Goldblatt
Coordinatrice des communications: Ellen Adelberg
Production: Eden Communications

Adresse Postale:
Foundation de l'habitation coopérative,
Co-operative House,
275, Rue Bank, pièce 202
Ottawa (Ontario) K2P 2L6
(613) 238-4644

Conseil d'administration
MEMBRES EXTRAORDINAIRES
Marie-France Cloutier, Montréal
Martin Frost, Vancouver
Mark Guslits, Toronto
TERRE-NEUVE
Eileen Blundon, Mount Pearl
MARITIMES
Vivian Campbell, Halifax (présidente)
QUEBEC ET ARCTIQUE EST
Allan Gaudreault, Chicoutimi
(vice-président)
ONTARIO
Penelope Winter, Toronto (trésorière)
MANITOBA-SASKATCHEWAN
Wes Hosler, Winnipeg
ALBERTA ET ARCTIQUE OUEST
Bernadette England, Calgary
COLUMBIE-BRITANNIQUE
Stuart Thomas, Vancouver

La Fondation désire remercier le Secrétariat d'Etat du gouvernement du Canada pour son aide financière visant à couvrir les frais de traduction de cette publication.





Cawthra Mansions Housing Co-op (Toronto) est une des premières ayant le financement d'hypothèque du programme des PHI.

La Fondation reprend son rôle de financement des coopératives

Dans le cadre du programme fédéral de l'habitation coopérative, la Fondation a repris les responsabilités qu'elle avait en 1986 et au début de 1987 pour l'organisation du financement hypothécaire des nouvelles coopératives.

Cette fonction avait été assumée l'an dernier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, mais la Fondation demandait depuis plusieurs mois déjà de reprendre ce rôle car elle craignait une augmentation des taux d'intérêt réels sous l'administration de la SCHL.

“Depuis le début de mars, lorsque cette responsabilité nous a été remise, la Fondation a réussi à faire rabaisser les taux d'intérêt pour les nouvelles hypothèques,” de dire Nick Van Dyk, un représentant de la Fondation.

“La SCHL approuvait des hypothèques à 5,5 %. Maintenant, grâce à nos négociations avec les prêteurs, nous avons réussi à réduire ce taux à 5,1 %, et nous pourrions même le réduire encore plus.”

Ces faibles taux reflètent la nature particulière du financement des nouvelles coopératives d'habitation parrainées par le gouvernement fédéral.

Dans le cadre d'un programme de cinq ans mis sur pied en 1986, les coopératives seront financées selon une nouvelle formule hypothécaire mise au point au Danemark. Ces “hypothèques à principal indexé” comportent des taux d'intérêt fixés en fonction du total du taux d'inflation et d'un taux de rendement réel (calculé en plus du taux d'inflation).

Pendant les premières années d'un nouveau projet, les paiements deviennent ainsi inférieurs à ceux des hypothèques normales. Cependant, ils continuent d'augmenter régulièrement à un taux légèrement inférieur à celui de l'inflation.

Il faut quand même obtenir l'aide du gouvernement pour les coopératives financées avec des hypothèques à principal indexé afin de les rendre accessibles aux taux de location moyens du marché, mais le montant de subvention gouvernementale nécessaire par unité est inférieur à ce qu'il était dans le cadre de l'ancien programme de coopératives.

Les hypothèques à principal indexé représentent un bon investissement pour les prêteurs, et sont assurées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Elles attirent les caisses de retraite et d'autres institutions prêteuses qui cherchent à investir dans de gros blocs d'hypothèques à principal indexé, par opposition à des projets d'habitation individuels.

En reprenant ce rôle, la Fondation assume la responsabilité pour toutes les négociations avec les prêteurs et les investisseurs et pour la commercialisation du principe des hypothèques à principal indexé. Pour récupérer ces frais, la Fondation exige un dixième de un pour cent des fonds recueillis pour les PHI.

Depuis la création du programme des PHI, plus de 510 millions de dollars ont été recueillis pour le financement de 204 nouvelles coopératives, représentant près de 7 000 unités.

Assemblée générale annuelle de la Fondation

Du 9 au 12 juin, à Vancouver

“Grandir ensemble”, voilà le thème de l'Assemblée générale annuelle de la Fondation, qui marquera cette année le 20^e anniversaire de sa création. Plus de 500 membres de la Fondation, représentant des coopératives d'habitation et des groupes de développement, participeront à l'assemblée.

Certains fondateurs, notamment Jim McDonald, ancienlement du Congrès du travail du Canada, Lloyd Graham de la United Church of Canada et Breen Melvin de la Co-operative Union of Canada doivent prononcer des allocutions.

Nous attendons également la participation de certains politiciens. Le ministre fédéral responsable du logement, Stewart McInnes, participera aux cérémonies officielles d'ouverture de l'assemblée, tout comme le maire de Vancouver, Gordon Campbell. Le critique fédéral néo-démocrate pour l'habitation, Neil Young, doit également participer à l'assemblée, de même qu'un représentant de la critique libérale de l'habitation, Therese Killens.

Demandes pour les élections fédérales

En prévision d'élections fédérales en automne, la Fondation veut présenter aux trois grands partis politiques une liste de cinq demandes d'amélioration au programme fédéral d'habitation coopérative.

La Fondation demande aux partis d'inclure ces points dans leurs plate-formes électorales.

Voici les grands changements demandés :

- Une augmentation de 4 000 à 10 000 du nombre d'unités d'habitation coopérative parrainées annuellement, afin de répondre à la demande élevée de nouvelles coopératives.
- Un plus grand nombre de subventions de location pour les gens à revenu faible et modeste. La limite actuelle de 30 % fixée pour toutes les nouvelles unités d'habitation coopérative devrait être augmentée à 40 % pour les gens à très faible
- revenu, et portée à 20 % pour les gens à revenu modeste. La Fondation demande ce changement au gouvernement depuis plusieurs mois déjà.
- Une contribution fédérale unique de 20 millions de dollars pour un fonds de fiducie foncière pour le logement coopératif afin d'assurer la mise sur pied de projets futurs d'habitation coopérative dans les régions nécessaires.
- Le transfert de la responsabilité pour l'administration des projets d'habitation coopérative de la Société canadienne d'hypothèques et de logement à la Fondation, afin d'en assurer le fonctionnement efficace et rentable.
- Des améliorations au programme fédéral sous-utilisé de réadaptation des logements afin de permettre aux coopératives de s'en servir pour offrir des logements plus abordables.

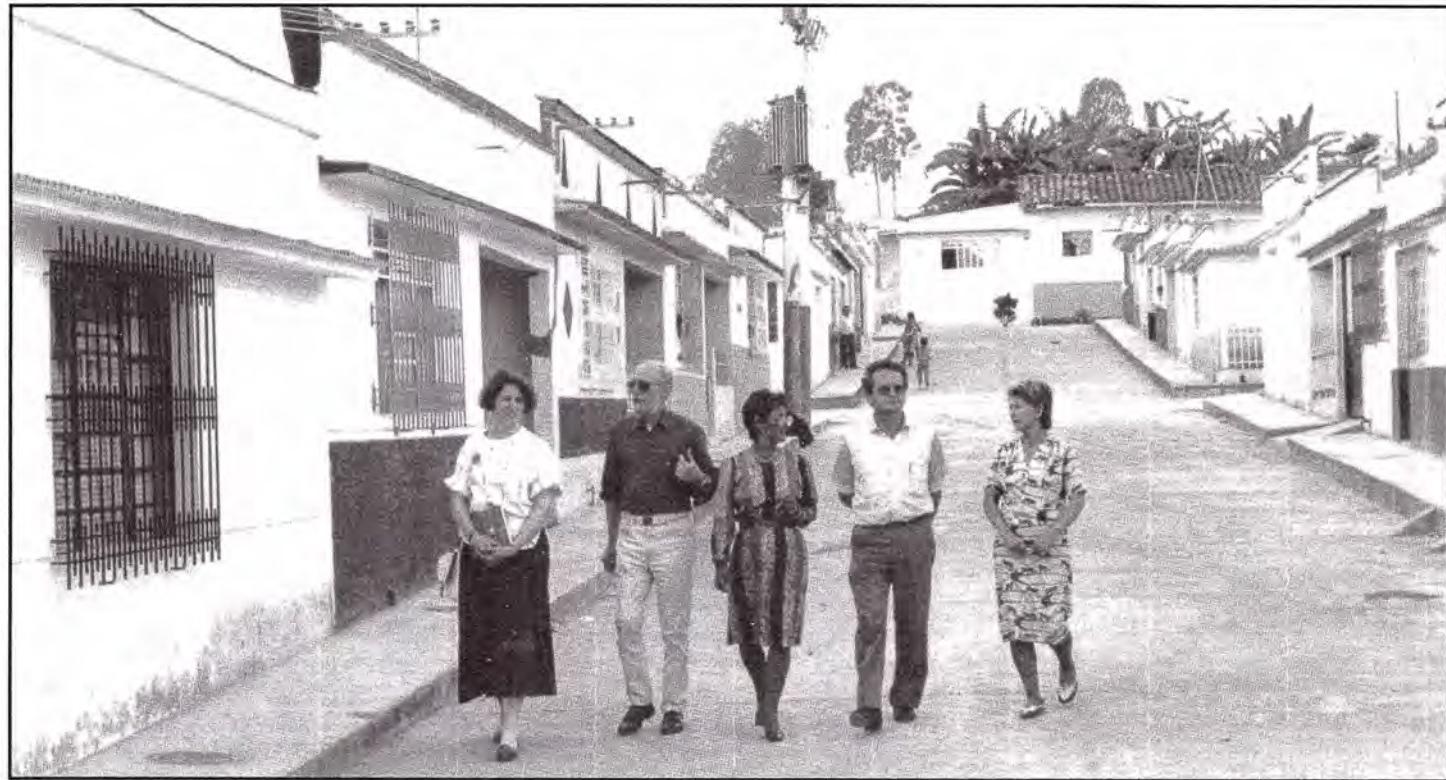
Shirley Schmid démissionne

suite de la page 2

comme membre bénévole du conseil de direction de Columbia et prévoit reprendre sa carrière de notaire public "de façon contrôlée".

De dire le président de Columbia, Robert Groves, "l'intégrité de Shirley Schmid, son esprit de leadership, son énergie et son exemple ont contribué à créer pour Columbia une réputation que beaucoup nous envient en plus d'avantage tout le secteur de l'habitation coopérative".

Elain Duvall, employée de longue date de Columbia, deviendra directrice exécutive de l'Association le 1^{er} juillet prochain.



ANDREA RODGERS

Sue Moorhead de Montréal (à gauche), membre de la Fondation, ainsi que des membres du Mouvement colombien d'habitation coopérative, font une visite d'une coopérative d'habitation de Santa Rosa, en Colombie. Mme Moorhead et Andrea Rodgers de Communitas à Edmonton, représentaient la Fondation en Colombie en avril dernier dans le cadre d'un voyage organisé par la Fondation Sur les toits Canada, afin d'explorer l'avenir des projets d'habitation coopérative canado-colombiens.

FROM THE

ROOFTOPS

Volume 15

Number 3

OCTOBER 1988

Published by the Co-operative Housing Foundation of Canada



Co-op housing and seniors

In this issue of *From the Rooftops*, we look at some of the interesting initiatives that co-op housing developers have taken to house older adults.

About 3,000 Canadian senior citizens enjoy the benefits of living in housing co-operatives. Most of them live in seniors-only co-ops.

In many cases, seniors' co-ops have been developed by particular groups of older Canadians who wanted to retain control over their housing, but were looking for affordable space with community amenities.

To date, co-op housing has made only a modest contribution in housing Canada's

older adults, chiefly because social housing programs in the past two decades have been targeted primarily for families. However, some interesting firsts are underway.

In Vancouver for instance, the first ever housing co-op for mature single women is being built. Started by a group from the Mature Women's Network, The Brambles will be home for 42 women, some with spouses, who are now in their 50s.

Amenities such as wheelchair accessibility are being included so that as the co-op members age, they can adapt their homes if need be.

Inside this issue, readers will learn about

a determined group of senior residents in Valleyfield, Quebec who worked for four years to build their co-op.

In British Columbia, co-op developers have developed a new co-op form for older adults. In Toronto, a mix of 60% senior citizens and 40% younger people live happily in Stanley Knowles Housing Co-op.

All these developments show the future is bright for housing older Canadians in co-operatives. The only necessary ingredient is the political will on the part of government to ensure that land and financial subsidies are available so that more co-ops suitable for older Canadians can be created.



Members of the Winona Housing Co-operative, Toronto, make good use of their common room. Winona, home to 98 senior citizens, was started by Beth Shalom Synagogue. It opened in 1983.

Co-ops for seniors need government's support

It's trendy these days to talk about the growing housing needs of Canada's senior citizens. Every weekend newspaper seems to have ads for luxury "retirement communities" boasting 24-hour concierge services, housekeeping departments and chauffeurs available on call.

All that is very well for the small group of older Canadians who can afford to buy or rent apartments in such privately-owned complexes. But for most senior citizens, who are living on modest fixed incomes, decent, affordable and appropriate housing is extremely hard to come by.

Co-operative housing, either exclusively for senior citizens or for a mix of age groups, is one way many of our older population can be housed with dignity.

To date, about 40 seniors' housing co-ops have been built in Canada. They are part of a network of 1,300 housing co-ops across the country. An infrastructure of specialized resource groups is out there, and it's capable of building more co-ops for older Canadians.

What is needed is the political will on the part of government to expand co-op housing for seniors.

First, a target number for new seniors' co-op housing units should be set each year, with the government resources available to

subsidize construction of those units.

Second, the maximum unit prices set by the Canada Mortgage and Housing Corporation should be increased for these projects to allow purpose-built design features in all suites and the provision of common services such as food and laundry services. In this way, older Canadians could retire in homes where they could age in peace.

CMHC has already made such funds available for non-profit housing for the disabled, and it has made a measurable difference in the quality of co-op housing for the disabled. Why not show the same initiative in housing for older Canadians? They are the people who built this country.

Third, sufficient rent subsidies should be made available so that, regardless of their income, senior citizens can afford to live in new housing co-ops.

Fourth, the government should finance research into new forms of housing for senior citizens. Members of CHF are pioneering one such concept — resident-funded co-op housing, where continuing government subsidies are not needed. But government funds are needed to research this concept more fully and to provide some of the critical risk capital to develop pilot projects.

BY MARK GOLDBLATT



Older Canadians enjoy affordable, secure homes in non-profit housing co-ops. These women live in Tideways Housing Co-op in Wolfville, Nova Scotia.

FROM THE ROOFTOPS is published quarterly by the Co-operative Housing Foundation of Canada, and distributed to individuals and organizations interested in co-op housing.

Executive Director: Mark Goldblatt
Communications Co-ordinator:
Ellen Adelberg
Production: Eden Communications

Mailing Address:
Co-operative Housing Foundation of Canada
Co-operative House
275 Bank Street, Suite 202
Ottawa, Ontario K2P 2L6
(613) 238-4644

Board of Directors
AT LARGE
Marie-France Cloutier, Montreal
Martin Frost, Vancouver
Mark Guslits, Toronto
NEWFOUNDLAND
Keith Walker
MARITIMES
Vivian Campbell, Halifax (President)
QUEBEC AND EASTERN ARCTIC
Allan Gaudreault, Chicoutimi
(Vice-President)
ONTARIO
Penelope Winter, Toronto (Treasurer)
MANITOBA
Wes Hosler, Winnipeg
SASKATCHEWAN
Barbara Millsap
ALBERTA AND WESTERN ARCTIC
Bernadette England, Calgary
BRITISH COLUMBIA
Suzanne Zimmerring

CHF gratefully acknowledges the financial assistance provided by the Secretary of State of the Government of Canada toward the translation costs for this publication.





Elden and Isobel Gardiner move into Avondale Housing Co-op, Surrey, B.C. Avondale is a resident-funded non-profit project.

New type of co-op meets seniors' needs

Necessity is the mother of invention, they say, and in British Columbia an innovative form of co-op housing for seniors owes its existence to that maxim.

The first two resident-funded non-profit housing co-ops in Canada opened in Surrey, B.C. during the past two years. The Cedars and Avondale Housing Co-operatives are cottage-style developments of one- and two-bedroom homes.

The co-ops require no government subsidies. Members, who must be 50 or older, purchase equity shares of at least 20% of the mortgage cost of their unit, and then pay monthly operating and mortgage charges.

Resident-funded non-profit co-ops are the brain children of Shirley Schmid and Glen Haddrill of Vancouver's Columbia Housing Advisory Association.

"We first started developing the concept in 1985. It had come up a number of times from groups we worked with and individuals that modest seniors' housing in B.C. just wasn't being done," says Schmid.

"Many older people weren't eligible for non-profit rental housing (because their incomes were too high), or if they were, they hated moving into those very small,

restrictive apartments. And they didn't want to live in family co-ops, because there were just too many small children to contend with."

"But there were no other alternatives at a moderate cost."

Enter resident-funded non-profit co-ops. The Cedars and Avondale were built at a cost of about \$55,000 for a one-bedroom home and \$60,000 for a two-bedroom.

Marketing representative Shirley Hansen of Columbia says these costs are about 20% below the market in Surrey for similar size townhomes or apartments.

Why? Schmid says eliminating the profit margin for the developer, savings on real estate fees and low marketing costs all helped keep the prices down.

Co-op members cannot sell their shares at a profit if they decide to leave the co-op, but they receive their full equity payment back.

Schmid says studies Columbia did before building the co-ops showed that members would have more discretionary capital if they moved into a resident-funded co-op than if they stayed in a too-large family home, or moved into a rental apartment.

"There is some loss in the potential profit people could make if they bought a market strata unit (condominium) and then sold it, but the benefits in terms of cash in hand they can spend for fun, and the lifestyle, seemed to outweigh those."

The proof that resident-funded co-ops have a market is in the pudding. Both the Cedars and Avondale were 65% pre-sold before final project financing was arranged.

Another project intended to be a resident-funded non-profit co-op ran into trouble. Pacific Glen, an apartment building, was 50% sold out when the members got cold feet. The builder agreed to complete the building, and market it as a condominium.

Schmid says Columbia learned some valuable lessons from the Pacific Glen fiasco.

"We were looking at an October completion, which is the worst time of year to try and sell housing. And it was an apartment form, which was not as automatically appealing to people as the cottage style developments."

— continued on page 4

Quebec co-op shows older people can maintain independence

"All my life I was made to think, 'All you know how to do is raise children.'

"I know now that's not true, because the co-op was difficult to organize, and I had to work hard to understand it all, but I did and I'm very proud of myself. Getting the co-op going made me feel useful, and it gave me self-confidence."

These words are spoken by a franco-phone white-haired woman in Valleyfield, Quebec. She reflects the beauty of one truly at ease within herself.

"Naturally, we got help from younger people, but we built the co-op, and we're proud of our work," adds her neighbour, who is over 70.

The two are members of the Lac St. François housing co-op, built to provide adequate housing owned and managed by older people in the region.

The co-op's origins go back to 1984, when the community service centre in Valleyfield, a city of 30,000 people southwest of Montreal, put a small article in the local newspaper.

The article was addressed to people who were retired or close to retirement and

having housing problems. It invited them to get together to discuss possible solutions.

Although the problem was acute (10% of the population was over 65 and the region had a shortage of seniors' housing), only three people, all women, turned out for the information evening.

Those women formed the nucleus of an impressive movement that went on to found the Lac St. François Housing Co-operative.

With 60 retired households already on its waiting list, the co-op applied to the Canada Mortgage and Housing Corporation in 1984 for a 24-unit project allocation. But the group's needs, such as security, community living and suitable recreation, did not all fit the eligibility criteria for the program, and the project was rejected.

In 1986 CMHC introduced a new co-op housing financing program, and the group had a second chance to apply for funds. But before it could use the financing it finally received from CMHC, the group had to undertake some major battles. City council had to be convinced to change the zoning

for the site chosen, and agreements had to be reached with the local hospital, the regional health and social services department and the provincial social affairs ministry.

In June, Lac St. François co-op finally held its official opening. Thanks to support received from the Community Centre and the local resource group, its members had succeeded in getting their 24-unit project.

Along the way though, certain facilities, such as the recreation room, had to be cut out because the costs would have made the project higher than the maximum permitted by CMHC.

After four years of effort, the original group developed into a truly self-managed co-operative.

There were some limitations imposed by age, such as difficulties learning new skills, the loss of mobility and memory and a lack of self confidence. To give the co-op a better chance for surviving and managing its own affairs, the members are now considering imposing a maximum age for newcomers.

Co-op meets seniors' needs

continued from page 3

"Ironically though, Pacific Glen did sell out within six months of completion as a strata development."

Schmid says no further resident-funded co-ops are on the drawing boards right now, chiefly because of problems finding land. "Location, location, location. That's the first criteria for a successful project of this type."

While she is cautious about encouraging any government involvement in the projects, she would endorse government assistance to low income earners so they could afford to buy shares.

But Schmid emphasizes, "I wouldn't like to see any government money involved unless there are no strings attached. We're trying to get away from being restricted in terms of room sizes, and types of materials we can use in construction."



The Cedars in Surrey, B.C. is a new type of housing co-op for seniors.



"I'll live here as long as I can," says Olwen Anderson, 68 (l.), of Stanley Knowles Housing Co-op in Toronto. Neighbour Christina Black, 33, appreciates living in the co-op too.

Mixed age co-op benefits all

Three years ago, Olwen Anderson, 68, was living in a rental apartment in Toronto. Her building had been flipped by speculators, and she wasn't sure who her next landlord would be.

Four years ago, Christina Black, 33, and her husband, who is disabled, were looking for an apartment they could both enjoy.

The Blacks and Mrs. Anderson now live happily in Stanley Knowles Housing Co-op in Toronto. The 103-unit co-op is a mixed-age residence where 60% of the members are over 60.

"I'll live here as long as I can," says Mrs. Anderson. "You never get in the elevator that you don't speak to somebody. And the rent hasn't gone up since I moved in."

Black, a social worker at the Baycrest Centre for Geriatric Care, wrote in the co-op's newsletter that living there has helped give her a healthy perspective on aging.

"As a social worker, I am daily confronted by the insults wreaked upon senior adults by Alzheimer's, Parkinson's disease and strokes. The danger in working in such an environment is that it can make one feel

fearful and negative about growing older.

"This co-operative provides opportunities to live and work alongside healthy, active senior adults. It helps me remember that the people I work with are the exception in the aging process, not the rule."

Stanley Knowles Housing Co-op was founded by a group of retired people, many of whom had been active in the Canadian Labour Congress. The mix of age groups was designed so that older people would have secure, affordable housing, but they wouldn't feel cut off from people of other ages.

At first, says Black, some of the co-op members who were older were the key to successfully running the co-op's affairs.

"Many of our members had years of experience managing meetings and finances. We really learned from them. Now some of the younger people are taking lead roles on the board of directors. But there's still a real age mix of people involved."

Mrs. Anderson recounts an experience that brought home to her the value of living in the co-op.

"Recently I was released from the hospital after having knee surgery. Friends visited me, someone re-stocked my fridge, others phoned, did my banking and grocery shopping and just spoiled me."

"Some days I could have easily hung out a 'fresh baked goods for sale' sign. I feel privileged to live in such a caring community."

The co-op is an apartment building constructed on top of a public library. Anderson says there are always activities at the library for co-op members who are interested.

Black says she's sure that living cooperatively has helped many of the members stay in their own homes longer than they could have otherwise.

"We have floor captains, who keep an eye out so no one is abandoned in case they need help. And for some of our frailest members, we have a good neighbour program, where people visit and help with shopping."

Did you know?

- 90 co-op housing projects or 6.6% of all housing co-ops in Canada have senior citizens among their membership, according to a recent CHF Survey.
- There are 41 "seniors only" housing co-ops in Canada. These seniors co-ops represent 3% of all housing co-operatives in Canada.
- "Seniors only" housing co-operatives provide homes for about 2,000 households.
- Two seniors' co-ops are resident-funded, meaning that members, rather than government, have contributed the necessary development capital.

Resources on Co-op Housing for Senior Citizens

- Beaulieu, Ginette (1981) "La Villa Marcotte", *Habitat*, 24(4), pp. 33-34.
- CHFT (1980) *Housing for Senior Citizens: Is The Non-Profit Co-op Housing Program Feasible?* Toronto: CHFT, 40 pages.
- "Estonian Home, Co-op Housing for Senior Citizens" (1976) *Ontario Credit Union News*, 38(4-5), April/May, pp. 2-3.
- "Knowles Housing Co-op" (1983) *Le Travailleur Canadien / Canadian Labour*, 28 (8), Sept., p.6.
- Pinsky, B. (1976) "Castlegreen Co-operative: A Community for Families, Seniors and the Handicapped," *Living Places*, 12 (4), pp. 12-19.
- Pinsky, B., D. Tsow, J. Goldie (1983) *Stanley Knowles Co-operative: Developing a Framework for the Participation of Seniors in the Design of their Own Non-Profit Housing Co-operative*, Ottawa: CMHC.
- "Rejuvenated School Houses Seniors" (1986) *Building Renovation*, 3(3), June/July, p.13.
- The Battle of Beech Hall* (1982) Producer: Christopher Wilson, Script Writer: Christopher Wilson; Director: Christopher Wilson; Production: Cinemagic Productions; Distributor: Cinemagic Productions, 16 mm, colour, 28 minutes (film).
- Walker, D. (1983) *Co-operative Community Living and Social Needs of Seniors in Co-op Housing*, Master of Arts Thesis, University of Manitoba, Winnipeg, 143 pages.

The Honourable
Stewart McInnes, minister
responsible for CMHC
invites you to
the Conference on

HOUSING OPTIONS FOR OLDER CANADIANS

18 - 20 October 1988
Halifax, Nova Scotia

Innovations and Opportunities
for Independent Living

For registration information, contact:

Conference Secretariat
Canada Mortgage and Housing Corporation
682 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Tel. (613) 748-2895

Canada

CMHC SCHL



*It was a happy day when the first board of directors of Beech Hall Housing Co-op for seniors had their opening ceremonies in 1981. Members had struggled to save the buildings from demolition for eight months. The award-winning film, *The Battle of Beech Hall*, recounts the story.*

DU HAUT

DES TOITS

Volume 15

Number 3

OCTOBRE 1988

Publié par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada



L'habitation coopérative et les personnes âgées

Dans le présent numéro de *Du haut des toits*, nous jetons un coup d'œil à certaines initiatives intéressantes qu'ont prises les responsables de l'habitation coopérative afin de loger les personnes âgées.

Environ 3 000 personnes âgées jouissent des avantages d'habiter dans des coopératives d'habitation. La majorité d'entre elles habitent dans des coopératives réservées aux personnes âgées.

Dans bien des cas, les coopératives destinées aux personnes âgées ont été établies par des groupes de personnes âgées qui voulaient garder le contrôle de leur logement, mais qui cherchaient des unités abordables ainsi qu'un style de vie communautaire.

Jusqu'ici, l'habitation coopérative n'a apporté qu'une modeste contribution aux

logements des personnes âgées, principalement parce que les programmes de logement social des deux dernières décennies visaient surtout les familles. Toutefois, des initiatives intéressantes sont en train de voir le jour.

A Vancouver, par exemple, on est en train de construire la première coopérative d'habitation destinée à des femmes célibataires d'un certain âge. Lancée par un groupe faisant partie du Mature Women's Network, la coopérative The Brambles logera 42 femmes dans la cinquantaine, dont certaines ont un conjoint. Des caractéristiques comme l'accessibilité aux fauteuils roulants sont intégrées au projet de façon à ce qu'au fur et à mesure que les membres vieilliront, ils puissent adapter leur logement, au besoin.

Dans le présent numéro, les lecteurs feront la connaissance d'un groupe de personnes âgées de Valleyfield, au Québec, qui ont travaillé pendant quatre ans pour construire leur coopérative.

En Colombie Britannique, on a créé une nouvelle forme de coopérative pour les personnes âgées. A Toronto, un mélange de 60 % de personnes âgées et de 40 % de jeunes vivent en toute quiétude dans la coopérative d'habitation Stanley Knowles.

Toutes ces initiatives démontrent que l'avenir est rempli de promesses pour ce qui est de loger les personnes âgées dans des coopératives. Le seul ingrédient nécessaire est la volonté politique du gouvernement de veiller à ce que des terrains et une aide financière seront disponibles.



Les membres de la Coopérative d'habitation Winona à Toronto dans leur salle communautaire. La Coopérative loge 98 ménages de personnes âgées.

Le besoin de l'aide du gouvernement

Il est de mode, par les temps qui courent, de parler de la croissance des besoins des personnes âgées du pays sur le plan du logement. Pour la majorité des personnes âgées, qui n'ont qu'un modeste revenu fixe, il est extrêmement difficile de trouver des logements convenables, abordables et décents.

Les logements coopératifs, qu'ils soient réservés exclusivement aux personnes âgées ou offerts à un mélange de groupes d'âge, constituent une façon de loger avec dignité bon nombre de nos personnes âgées.

Jusqu'ici, environ 40 coopératives d'habitation destinées à des personnes âgées ont été construites au Canada. Elles font partie d'un réseau de 1 300 coopératives d'habitation réparties aux quatre coins du pays. Une infrastructure de groupes de ressources techniques spécialisés a été mise en place et est en mesure de construire de nouvelles coopératives à l'intention des personnes âgées.

Ce dont nous avons besoin, c'est d'une volonté politique de la part du gouvernement d'élargir l'accès des personnes âgées à des logements coopératifs.

En premier lieu, il faudrait établir chaque année un nombre cible de nouvelles unités de logement coopératif à l'intention des personnes âgées et débloquer les crédits nécessaires pour financer la construction de ces unités.

En deuxième lieu, le prix unitaire maximal établi par la Société canadienne d'hypothèques et de logement devrait être majoré pour ces projets dans le but de permettre d'intégrer certains éléments de con-

ception dans toutes les unités et de fournir des services communs, notamment sur le plan de la nourriture et de la buanderie. De cette façon, les personnes âgées pourraient se retirer dans des résidences où elles pourraient vivre en paix.

La SCHL a déjà débloqué des fonds pour la construction de logements sans but lucratif à l'intention des personnes handicapées et elle a permis d'améliorer nettement la qualité des logements coopératifs offerts aux personnes handicapées. Pourquoi ne pas prendre la même initiative pour les logements à l'intention des personnes âgées? Il s'agit pourtant des personnes qui ont façonné ce pays.

En troisième lieu, une aide suffisante au titre du logement devrait être consentie aux personnes âgées afin que, indépendamment de leurs revenus, ces dernières puissent être en mesure de vivre dans de nouvelles coopératives d'habitation.

En quatrième lieu, le gouvernement devrait financer des recherches portant sur de nouvelles formes de logements à l'intention des personnes âgées. Les membres de la Fondation mettent de l'avant un concept de ce genre, soit les coopératives d'habitation financées par les résidents, où un financement permanent du gouvernement n'est pas nécessaire. Toutefois, nous avons besoin de l'aide du gouvernement pour étudier ce concept plus à fond et pour aller chercher une partie du capital de risque nécessaire au développement de projets pilotes.

PAR MARK GOLDBLATT



Les Canadiens âgés jouissent de logements abordables en toute sécurité dans les Coopératives d'habitation sans but lucratif.

DU HAUT DES TOITS est publié trimestriellement par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada et distribué aux personnes et aux organisations qui s'intéressent au domaine de l'habitation coopérative.
Directeur exécutif: Mark Goldblatt
Coordinatrice des communications: Ellen Adelberg
Production: Eden Communications

Adresse Postale:
 Fondation de l'habitation coopérative
 Co-operative House,
 275, rue Bank, pièce 202
 Ottawa (Ontario) K2P 2L6
 (613) 238-4644

Conseil d'administration
MEMBRES EXTRAORDINAIRES
 Marie-France Cloutier, Montréal
 Martin Frost, Vancouver
 Mark Guslits, Toronto
TERRE-NEUVE
 Keith Walker
MARITIMES
 Vivian Campbell (présidente)
QUEBEC ET ARCTIQUE EST
 Allan Gaudreault (vice-président)
ONTARIO
 Penelope Winter (trésorière)
MANITOBA
 Wes Hosler
SASKATCHEWAN
 Barbara Millsap
ALBERTA ET ARCTIQUE OUEST
 Bernadette England
COLOMBIE-BRITANNIQUE
 Suzanne Zimmering

La Fondation désire remercier le Secrétariat d'Etat du gouvernement du Canada pour son aide financière visant à couvrir les frais de traduction de cette publication.





Elden et Isobel Gardiner ont emmenagé dans la coopérative Avondale, à Surrey, en Colombie Britannique. Il s'agit d'une coopérative pour personnes âgées financés par ses membres.

Un nouveau genre de coopératives

On dit que la nécessité est la mère de l'invention et, en Colombie Britannique, une forme innovatrice d'habitation coopérative à l'intention des personnes âgées doit son existence à cette maxime.

Les deux premières coopératives d'habitation sans but lucratif financées par les résidents ont ouvert leurs portes à Surrey, en Colombie Britannique, au cours des deux dernières années. Les coopératives d'habitation Cedars et Avondale offrent des maisons de style chalet d'une et de deux chambres à coucher.

Les coopératives n'ont besoin d'aucun financement gouvernemental. Les membres, qui doivent être âgés de 50 ans ou plus, achètent des actions participantes représentant au moins 20 % du coût hypothécaire de leur logement, puis versent des frais mensuels destinés à couvrir l'hypothèque et les frais d'exploitation.

Les coopératives sans but lucratif financées par les résidents sont le fruit des efforts de Shirley Schmid et Glen Haddrill de la Columbia Housing Advisory Association de Vancouver.

“Nous avons commencé à développer ce concept en 1985. Des groupes et des individus avec lesquels nous travaillions nous avaient dit à quelques reprises que les per-

sonnes âgées n'étaient pas en mesure de se trouver des logements bon marché en Colombie Britannique,” souligne Schmid.

“De nombreuses personnes âgées n'étaient pas admissibles à des logements locatifs sans but lucratif (parce que leur revenu était trop élevé) ou, si c'était le cas, elles hésitaient à emménager dans des appartements aussi petits. De plus, elles ne voulaient pas habiter dans des coopératives destinées à des familles, car il y avait trop de jeunes enfants. Toutefois, il n'y avait pas d'autres solutions de rechange à des prix raisonnables.”

C'est ainsi qu'ont vu le jour les coopératives d'habitation sans but lucratif financées par les résidents. Les coopératives Cedars et Avondale ont été construites au coût d'environ 55 000 \$ pour une maison d'une chambre à coucher et de 60 000 \$ pour deux chambres à coucher.

La représentante en marketing de Columbia, Shirley Hansen, affirme que ces prix sont inférieurs d'environ 20 % à ceux du marché, à Surrey, pour des appartements ou des maisons de ville de taille similaire.

Pourquoi? Schmid déclare que le fait d'éliminer la marge de profit du promoteur immobilier, les économies réalisées sur les honoraires des agents immobiliers et le

faible niveau des coûts de marketing ont contribué à garder les prix à un faible niveau.

Les membres des coopératives ne peuvent vendre leurs actions pour en tirer un profit s'ils décident de quitter la coopérative, mais on leur rembourse intégralement leur mise de fond.

Schmid souligne que les études réalisées par Columbia avant la construction des coopératives ont démontré que les membres auraient plus de capitaux à leur disposition s'ils emménageaient dans des coopératives financées par les résidents plutôt que de demeurer dans une maison unifamiliale trop grande ou d'emménager dans un logement locatif.

“Les membres perdent un peu au chapitre des profits qu'ils pourraient réaliser s'ils achetaient un condominium, puis le revendaient, mais les avantages sur le plan de l'argent qu'ils peuvent consacrer à leurs loisirs semblent plus importants.”

Il est évident qu'il existe un marché pour les coopératives d'habitation financées par les résidents. Les coopératives Cedars et Avondale étaient déjà vendues à 65 % avant même que l'on organise le financement définitif des projets.

— suite à la page 4

L'autonomie des personnes agées: L'exemple de la coopérative d'habitation Lac St-François

"Toute ma vie, je me suis fait dire: "Toi, tout ce que tu sais faire, c'est élever des enfants!" Maintenant je sais que c'est faux, parce que la coopérative, c'était difficile à mettre sur pied; et j'ai dû travailler très fort pour comprendre, mais je l'ai fait et je suis fière de moi. Ça me valorise de l'avoir fait et ça m'a donné confiance en moi!"

Celle qui parle a les cheveux blancs et la beauté de celles qui sont vraiment bien dans leur peau. "Naturellement, on a reçu l'aide des jeunes, mais c'est nous qui avons monté la coopérative et nous sommes fiers de notre travail," ajoute son voisin, qui a plus de 70 ans.

Ils sont membres de la Coopérative d'habitation Lac St-François, dont l'objectif premier est de fournir du logement adéquat contrôlé par les membres aux personnes âgées de la région.

L'histoire de la coopérative commence en 1984, quand le Centre Local de Services Communautaires, fait paraître un petit article dans l'hebdomadaire de Valleyfield, une municipalité de 30 000 habitants, au Sud-ouest de Montréal: l'article s'adresse aux personnes retraitées et pré-retraitées qui sont aux prises avec un problème de logement et les invite à se regrouper pour en discuter et examiner les solutions possibles.

Un nouveau genre de coopérative

suite de la page 3

Schmid rappelle qu'aucune autre coopérative financée par les résidents n'est prévue en ce moment, principalement parce qu'il est difficile de trouver les terrains nécessaires. Le premier critère pour un projet de ce genre est sans conteste l'endroit où il sera construit."

Même si elle hésite à encourager le gouvernement à participer aux projets de ce genre, elle voit d'un bon oeil que le gouvernement fournit une aide à des ménages à faible revenu afin qu'ils puissent se permettre d'acheter des actions participantes.

Toutefois, Schmid souligne: "Je ne tiens pas à ce que le gouvernement investisse dans ces projets à moins qu'il n'y ait aucun engagement. Nous essayons de n'avoir aucune restriction au chapitre de la taille des pièces et des matériaux de construction.

"Nous cherchons simplement à ne pas construire davantage de petites boîtes."

Quoique le problème soit aigu (10% de la population a plus de 65 ans et la région est sous-équipée en logements pour personnes âgées), trois personnes seulement se présenteront à la soirée d'information; elles constitueront le point de départ d'un formidable mouvement de solidarité pour la mise sur pied d'une coopérative.

En 1984, la coopérative d'habitation Lac St-François, comptant déjà plus de soixante ménages retraités dépose son projet de 24 logements, auprès de la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement dans le cadre de son programme L.N.H. 56.1. Malheureusement les besoins du groupe (sécurité, vivre en communauté, loisirs adaptés, etc...) ne sont pas tous "admissibles" au programme et le projet sera rejeté.

L'année 1986 apportera une deuxième chance au projet de la coopérative. La S.C.H.L. introduit le nouveau programme fédéral de financement des coopératives et pour y avoir enfin accès, le groupe devra gagner de chaudes luttes: modification de zonage dans une atmosphère de contestation avec le conseil de la ville, obtention de l'accord du Centre hospitalier, du Conseil Régional des Services sociaux et de santé et du Ministre des Affaires sociales pour l'achat du terrain, etc...

Soutenue par le C.L.S.C. et le groupe de ressources techniques, la coopérative réussit à mener son projet à terme.

En juin 1988, elle procède enfin à l'inauguration de son projet de 24 logements. La coop a dû cependant renoncer à certains équipements comme la salle de loisirs au sous-sol, dont le coût de construction est incompatible avec les coûts maximums admissibles.

Quatre années d'efforts ont transformé le groupe de départ en une coopérative autonome authentiquement prise en charge par ces membres quoique de réelles limites soient posées par l'âge de ses résidents: difficultés d'apprentissages, perte de mobilité et de mémoire, manque de confiance en soi; au point où plusieurs membres songent maintenant à imposer une limite sur l'âge d'entrée dans la coopérative pour donner à celle-ci une meilleure chance de survie et une meilleure capacité d'autogestion.

Ce groupe de personnes retraitées et pré-retraitées a pourtant démontré un dynamisme remarquable dans le développement de son projet. Il doit maintenant s'assurer que l'application de mesures adéquates, qui restent à définir, va permettre de maintenir le niveau de participation souhaité dans le futur.



The Cedars, à Surrey, C.-B. est un nouveau genre d'habitation coopérative pour des personnes âgées.



Olwen Anderson, 68 ans, et sa voisine Christina Black, 33 ans, habitent dans la coop d'habitation Stanley Knowles à Toronto.

Les coops profitent les gens de tous les âges

Il y a trois ans, Olwen Anderson, âgée de 68 ans, vivait dans un logement locatif de Toronto. Son immeuble avait fait l'objet de transactions de la part de spéculateurs, et elle ne savait pas qui serait son prochain propriétaire.

Il y a quatre ans, Christina Black, âgée de 33 ans, et son mari, qui est handicapé, se cherchaient un appartement où ils pourraient tous les deux se plaire.

Monsieur et madame Black et Mme Anderson sont aujourd'hui heureux d'habiter à la coopérative d'habitation Stanley Knowles, de Toronto. Cette coopérative de 103 unités abrite des personnes de tous les âges, où 60 % des membres sont âgés de plus de 60 ans.

“J'habiterai ici tant que je le pourrai,” affirme Mme Anderson. “A toutes les fois que je prends l'ascenseur, je parle à quelqu'un. De plus, mes frais de logement n'ont pas augmenté depuis mon arrivée.”

Black, une travailleuse sociale du Baycrest Centre for Geriatric Care, écrivait dans le bulletin de nouvelles de la coopérative que le fait d'y habiter lui a permis de mieux comprendre les personnes âgées.

“En tant que travailleuse sociale, je suis confrontée chaque jour aux problèmes que posent aux personnes âgées les crises cardiaques, la maladie de Parkinson et le

syndrôme d'Alzheimer. Le danger, lorsque l'on travaille dans un tel environnement, c'est qu'on peut commencer à avoir peur de vieillir.

“Cette coopérative me permet de vivre et de travailler entourée de personnes âgées actives et en santé. Cela m'aide à me rappeler que les gens avec qui je travaille sont l'exception, au chapitre du vieillissement, et non la règle.”

La coopérative d'habitation Stanley Knowles a été établie par un groupe de personnes à la retraite dont plusieurs ont travaillé activement au sein du Congrès du travail du Canada. Le mélange des groupes d'âge avait pour but de permettre aux personnes âgées de se sentir en sécurité et d'avoir des logements abordables sans se sentir coupées des autres groupes d'âge.

Au début, souligne Black, certains des membres de la coopérative qui étaient plus âgés ont permis de diriger avec succès les affaires de la coopérative.

“Plusieurs de nos membres possédaient de nombreuses années d'expérience dans la gestion des réunions et des finances. Nous avons beaucoup appris d'eux. Aujourd'hui, certaines jeunes personnes jouent un rôle clé au sein du conseil d'administration.”

Mme Anderson raconte un incident qui

lui a permis de saisir la valeur d'habiter à la coopérative.

“J'ai récemment quitté l'hôpital après avoir subi une opération au genou. Des amis sont venus me rendre visite, quelqu'un a rempli mon frigidaire, d'autres m'ont téléphonée, se sont occupés de mes transactions bancaires et de mon épicerie et m'ont carrément gâtée. Je me sens privilégiée de vivre au sein d'une collectivité si attentionnée.”

La coopérative est un immeuble d'appartements construits au-dessus d'une bibliothèque publique. Anderson affirme qu'il y a toujours des activités à la bibliothèque pour les membres de la coopérative qui sont intéressés.

Black souligne que le fait de vivre dans la coopérative a permis à bon nombre des membres de demeurer dans leur propre logement plus longtemps que cela n'aurait été possible autrement.

“Nous avons des responsables d'étage qui veillent à ce que personne ne soit abandonné au cas où ils auraient besoin d'aide. Pour certains de nos membres les moins en santé, nous avons établi un programme dans le cadre duquel des gens s'occupent de leur rendre visite et de les aider à faire leur magasinage.”

Le saviez-vous?

- 90 projets d'habitation coopérative, soit 6,6 % de toutes les coopératives d'habitation du pays, comptent des personnes âgées parmi leurs membres, d'après une récente étude de la Fondation de l'habitation coopérative du Canada.
- Il existe 41 coopératives d'habitation réservées uniquement aux personnes âgées au Canada. Elles représentent 3 % de toutes les coopératives d'habitation du pays.
- Les coopératives d'habitation réservées aux personnes âgées fournissent des logements à environ 2 000 ménages.
- Deux coopératives à l'intention des personnes âgées sont financées par les résidents, ce qui signifie que ce sont les membres, plutôt que le gouvernement, qui ont fourni les capitaux nécessaires à la construction de ces coopératives.

Documents relatifs aux coopératives d'habitation à l'intention des personnes âgées

- Beaulieu, Ginette (1981) "La Villa Marcotte," *Habitat*, 24(4), pp. 33-34
- CHFT (1980) *Housing for Senior Citizens: Is the Non-Profit Co-op Housing Program Feasible?* Toronto: CHFT, 40 pages.
- "Estonian Home, Co-op Housing for Senior Citizens" (1976) *Ontario Credit Union News*, 38(4-5), avril-mai, pp. 2-3.
- "Coopérative d'habitation Knowles" (1983) *Le Travailleur Canadien/Canadian Labour*, 28(8), septembre, p. 6.
- Pinsky, B. (1976) "Castelgreen Co-operative: A Community for Families, Seniors and the Handicapped," *Living Places*, 12(4), pp. 12-19.
- Pinsky, B., D. Tsow, J. Goldie (1983) *Stanley Knowles Co-operative: Developing a Framework for the Participation of Seniors in the Design of their Own Non-Profit Housing Co-operative*, Ottawa, SCHL.
- "Rejuvenated School Houses Seniors" (1986) *Building Renovation*, 3(3), juin-juillet, p. 13.
- The Battle of Beech Hall* (1982), producteur : Christopher Wilson; scénario : Christopher Wilson; réalisateur : Christopher Wilson; production : Cinemagic Productions, 16 mm, couleur, 28 minutes (film).
- Walker, D. (1983) *Co-operative Community Living and Social Needs of Seniors in Co-op Housing*, thèse de maîtrise, université du Manitoba, Winnipeg, 143 pages.

L'Honorable
Stewart McInnes, ministre
responsable de la
SCHL vous invite à
la Conférence sur les

CHOIX de LOGEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES

du 18 au 20 octobre 1988
Halifax, N.-É.

Les innovations et les opportunités
pour une vie autonome

Pour des informations et des formulaires
d'inscription, veuillez contacter le :
Secrétariat de la Conférence
Société canadienne
d'hypothèques et de Logement
682, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7
tél : (613) 748-2895

Canada

SCHL CMHC



Le film "The Battle of Beech Hall" qui s'est mérité plusieurs prix, raconte l'histoire d'un groupe de personnes âgées qui luttent pour sauver leurs maisons du pic des démolisseurs et les transforment éventuellement en coopérative.

FROM THE ROOFTOPS

Volume 16
Number 1
JANUARY 1989

Published by the Co-operative Housing Foundation of Canada



Is a 20 year partnership on the rocks?

Members of the co-operative housing sector are asking themselves a troubling question. Is the federal government's commitment to sponsoring this form of housing vanishing?

1988 saw the number of federally-assisted co-op housing starts drop to 2,900, its lowest point in 10 years.

Since the federal government showed its first interest in co-op housing 20 years ago by sponsoring five demonstration projects, it has steadily increased its financial support for the concept.

By the end of 1988, 60,000 co-op units had been built with government assistance.

Over the 20 year period, a dynamic Canadian co-operative housing sector has emerged, composed of housing co-ops, non-profit housing developers, regional co-op housing federations and the Ottawa based national association—the Co-operative Housing Foundation of Canada.

Throughout these years, the success in building co-operative housing has been due to a partnership between members of the co-operative housing sector and the government, through CMHC.

But while the federal government is still spending significant dollars on co-op housing, the budget is not enough to meet production targets of 5,000 new co-op units a year set jointly in 1986 by the Conservative government and CHF.

In the face of rising land and construction costs and fluctuations on the private money lending market, the



In 1985, the honourable John Crosbie, member of parliament, presided at the opening of Caribou Housing Co-operative in Mount Pearl, Newfoundland.

Co-op housing proposals

The Co-operative Housing Foundation is preparing a series of briefing papers on current co-op housing issues. The papers provide background material and specific proposals to the federal government on the following matters:

- the federal co-op housing budget
- land for co-op housing development

- inner city housing renovation assistance
- co-ops for special needs groups
- co-ops for senior citizens
- increased unit costs for new housing co-ops

People interested in the briefing papers may contact Nora Sobolov at the CHF office.

continued on page 2

Co-ops seek renovation funds

CHF is asking the federal government, through the Canada Mortgage and Housing Corporation, to revise its urban renovation program so that co-ops can acquire old, inner-city buildings.

Since 1986, policy changes in CMHC's Residential Renewal Assistance Program have meant co-ops can rarely purchase such buildings because the required rents after renovation are too high for co-op members to afford.

Inner-city neighbourhoods where housing is run down yet affordable have been the target of the wrecker's ball and upscale yuppie renovators for several years.

FROM THE ROOFTOPS is published quarterly by the Co-operative Housing Foundation of Canada, and distributed to individuals and organizations interested in co-op housing.

EXECUTIVE DIRECTOR: Mark Goldblatt
COMMUNICATIONS CO-ORDINATOR:

Ellen Adelberg

PRODUCTION: Heather Walters

MAILING ADDRESS:

Co-operative Housing Foundation of Canada,
Co-operative House,
275 Bank Street, Suite 202
Ottawa, Ontario K2P 2L6
(613) 238-4644

BOARD OF DIRECTORS

At Large

Marie-France Cloutier, Montreal

Martin Frost, Vancouver

Mark Guslits, Toronto

Newfoundland

Keith Walker, St. John's

Maritimes

Vivian Campbell, Halifax (President)

Quebec and Eastern Arctic

Allan Gaudreault, Chicoutimi (vice-president)

Ontario

Penelope Winter, Toronto (treasurer)

Manitoba

Wes Hosler, Winnipeg

Saskatchewan

Barbara Millsap, Saskatoon

Alberta and Western Arctic

Bernadette England, Calgary

British Columbia

Suzanne Zimmerring, Vancouver

CHF gratefully acknowledges the financial assistance provided by the Secretary of State of the Government of Canada toward the translation costs for this publication.



While bringing new life to such neighbourhoods, gentrification has also meant that long-time low and modest income residents have been forced out.

But before 1986, parts of inner-city neighbourhoods were renovated by non-profit housing co-operatives, helping some low and modest income earners stay in their own neighbourhoods. Cities including Saint John, Montreal, Toronto and Vancouver are home to these projects.

A good example is Lower Cove Housing Co-op in Saint John. There, the co-op has renovated old apartment

buildings near the harbour, restoring their original character and bringing them up to modern modest housing standards.

The co-op also gave area residents the first option to become members, so that low and modest income people who lived in the neighbourhood for years were not displaced.

CHF is asking the government, through CMHC, to make major changes to the RRAP program or introduce a new program so that co-ops can return to providing inner-city housing for low and modest income earners.



Young members of a renovated, inner city housing co-op in Saint John, New Brunswick are proud of their heritage buildings.

Is a 20 year partnership on the rocks?

continued from page 1

costs of building co-op housing rose 16% in the past year, yet the federal co-op housing subsidy budget rose only 4.2%.

Meanwhile, the need for affordable, modest quality housing is dramatic. In cities such as Toronto, Vancouver and Montreal, thousands of people living in unaffordable or inadequate rental housing or on the streets are on waiting lists for co-operative housing.

CHF wants the federal government to

commit itself to providing enough money so that at least 5,000 new co-op units a year can be produced. The estimated supply subsidy cost for 1989 for this proposal is \$12.5 million.

The federal government's 1988 co-op housing budget was \$7.1 million.

The benefits of non-profit co-op housing are clear. This form of tenure provides secure homes for people at reasonable costs. It also enables people to manage their own housing and to create healthy communities.

Whether or not the new federal government will support co-op housing's continued growth will be the foremost question on CHF members' minds when they meet with new members of parliament in the next few months.

Acquiring land a growing problem



Land such as the False Creek site in downtown Vancouver, developed seven years ago, is becoming more difficult for co-ops to find or obtain.

No matter how you slice it, you just can't grow land. In urban areas, that problem is becoming acute for developers of co-operative housing seeking new project sites.

When appropriate land does become available, new housing co-ops need enough money to buy or at least put down a sizable deposit on it quickly.

More than one co-op never got on the ground because it couldn't hold onto an appropriate site.

CHF is asking the federal government, through the Canada Mortgage and Housing Corporation, to assist co-ops to buy land by providing \$20 million for a revolving land purchase fund.

The government could allocate new money for the fund, or it could use money already generated by co-ops built since 1986 with index-linked mortgages.

That money, totalling almost \$22 million, is being held in a stabilization fund

for use against any future losses the ILM co-ops might incur.

CHF already has a vehicle which could be used for administering the revolving land fund. With help from the United Church of Canada and several financial co-operatives, it established a risk underwriting fund in 1981 to assist new co-ops needing start up capital.

RUF's \$500,000 has provided 60 co-ops with loan guarantees for items such as land and building acquisition and securing municipal zoning approvals. Since its beginning the fund has incurred only three losses totalling less than \$50,000.

The problem of acquiring land is real for all building developers, but for housing co-ops it's made worse by the length of time it usually takes to get a project off the drawing boards.

The average time lag between when a project is first conceived and when the ground is broken is 18 months to two years. The time in between is consumed with project planning, and waiting for different stages of approval from the Canada Mortgage and Housing Corporation and municipalities.

The long time span means securing appropriate sites is at times impossible without assistance from a land fund.

And in hot real estate markets like Toronto and Vancouver, pinning the land down early in the development process can provide cost savings in the long run, and help to dampen speculative increases in land values.

New film on co-op housing in Europe and North America released!

Four years after it was conceived, an international documentary directed by Joffre Pomerleau of Camas Communications is ready for distribution. The 47 minute film, also available in VHS video format, shows how the co-op housing option has worked in eight countries.

For purchase or rental information, contact Camas Communications, 1148 Odlum Drive, Vancouver, British Columbia, V5L 3L7, (604) 253-5096/879-1399.



Polish children watch their parents building their new housing co-op. From "Living the Difference," a new co-op housing documentary.

**A ttention
researchers,
academics and
government
officials!**

The most complete Canadian bibliography on co-op housing is now available from CHF. The 121 page document compiled by CHF's research department was published in January. It contains more than 700 references to French and English publications, categorized by subject area. Copies cost \$12.50, and are available from the CHF office.

Co-ops prove worth for special needs groups, recent survey finds

Members of the Canadian co-op housing sector want to increase their role in providing homes for people with special needs, such as the physically and mentally disabled, refugees and battered women.

A CHF draft survey of co-op housing developers serving special needs groups provides statistics and recommendations on this subject.

According to the survey, about 2% of Canada's 60,000 housing co-operative units are modified for people with physical disabilities, and a further unspecified number are provided to other special needs groups.

But the small figures reflects more on the difficulties co-op housing developers have had serving special needs groups, than on their level of interest in developing such projects, says CHF researcher Joan Selby, who conducted the survey.

"In the instances where co-ops serving special needs groups have been developed, their success has been strong," says Selby.

One good example is Creekview Housing Co-op in Vancouver, where six quadriplegic men live with two support

staff in an apartment adapted to their needs. The 100-unit co-op's other members are fully able families and singles. For the six quadriplegics, it's their first opportunity in years to live outside an institution.

In Toronto, Constance Hamilton Housing Co-op for women includes a six bedroom transition house. The house is a temporary home for women leaving shelters, who need some on-site support services.

Refugee groups in both Toronto and Montreal have established their own housing co-ops, which provide familiarity for people living in a new land, and a link to the outside community.

A CHF sub-committee on special needs has analyzed the survey and developed recommendations including:

- a specified amount of federal co-op housing funds each year should be reserved for co-ops serving special needs groups, so that these groups need not enter the same competitive selection process as all other co-ops. That process makes an already difficult job of project planning nearly impossible, say co-op developers.



Housing co-ops such as Creekview, in Vancouver, can provide ideal living situations for people with physical and other disabilities.

- the federal co-op housing program criteria should be changed to permit higher project capital costs to reflect the actual costs of adapted housing. Higher numbers of rent subsidized units should be permitted in co-ops serving special needs groups because the incomes of most disabled people are low.

- CMHC should sponsor training of private sector building contractors to teach them housing design and building requirements for the physically disabled. Lack of knowledge has led to costly delays and shortcomings in the final product.

- federal funding should be provided to regional special needs housing registries so that available co-op units for the physically disabled are used by those needing them most.

Co-op housing facts

- Housing co-ops are home to nearly 200,000 low and modest income Canadians.
- The federal government sponsored 2,900 new units of co-op housing in 1988, down from nearly 3,600 in 1987 and a peak of 6,500 in 1982.
- There are nearly 1,400 housing co-ops in Canada, 18 regional housing co-op federations and 60 resource groups which develop housing co-ops. They are represented nationally by the Co-operative Housing Foundation of Canada.
- The average cost of developing a two-bedroom co-op housing unit in 1987 was \$ 75,000. Co-op housing units are built under modest housing limits set by the Canada Mortgage and Housing Corporation.

DU HAUT

DES TOITS

volume 16
numéro 1
JANVIER 1989

Publié par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada



Notre association de 20 ans est-elle en danger?

Les membres du secteur de l'habitation coopérative se posent une question troublante. L'engagement du gouvernement fédéral à parrainer cette forme d'habitation est-il en train de disparaître?

En 1988, le nombre de nouveaux logements coopératifs financés par le gouvernement fédéral a chuté à 2 900, soit le chiffre le plus bas depuis 10 ans.

Depuis que le gouvernement fédéral a commencé à manifester un intérêt pour l'habitation coopérative il y a 20 ans en parrainant cinq projets de démonstration, il a régulièrement augmenté son soutien financier envers ce concept.

A la fin de 1988, 60 000 unités de logement coopératif avaient été construites avec l'aide du gouvernement.

Au cours de cette période de 20 ans, un secteur dynamique de l'habitation coopérative au Canada a vu le jour, regroupant des coopératives d'habitation, des constructeurs de logements sans but lucratif, des fédérations régionales d'habitation coopérative et l'association nationale établie à Ottawa, la Fondation de l'habitation coopérative du Canada.

Au cours de ces années, les succès de l'habitation coopérative ont été imputables à une association entre les membres du secteur de l'habitation coopérative et le gouvernement, par l'entremise de la SCHL.

Toutefois, même si le gouvernement fédéral continue de consacrer des crédits importants à l'habitation coopérative, ces derniers ne suffisent pas à respecter l'objectif de 5 000 nouvelles unités par année, établi



En 1985, l'honorable John Crosbie, député fédérale, présidait l'ouverture de la coopérative d'habitation Caribou de Mount Pearl (Terre-Neuve).

Propositions touchant l'habitation coopérative

La Fondation de l'habitation coopérative rédige une série de documents d'information sur les questions d'actualité touchant l'habitation coopérative. Ces documents fournissent des données de base et des propositions précises à l'intention du gouvernement fédéral, sur les questions suivantes :

- le budget fédéral destiné à l'habitation coopérative
- les terrains nécessaires pour la construction de coopératives d'habitation

- l'aide à la rénovation des logements des centres urbains
- les coopératives à l'intention des groupes ayant des besoins spéciaux
- les coopératives à l'intention des personnes âgées

- l'augmentation des coûts pour les nouvelles coopératives d'habitation

Si vous êtes intéressé à recevoir des exemplaires de ces documents d'information veuillez svp communiquer avec Nora Sobolov, au bureau de la Fondation.

Les coopératives cherchent à obtenir des fonds pour la rénovation

La Fondation demande au gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de réviser son programme de rénovation urbaine afin que les coopératives puissent acheter de vieux bâtiments au cœur des villes.

Depuis 1986, les changements apportés au Programme d'aide à la remise en état des logements de la SCHL font en sorte que les coopératives peuvent rarement acheter de tels bâtiments, car les loyers qu'il faut exiger après rénovation sont trop élevés pour les membres des coopératives.

Depuis plusieurs années, les quartiers situés au cœur des villes où les logements sont inadéquats mais abordables ont été la cible des démolisseurs et des yuppies.

Même si elle apporte une nouvelle vie

à ces quartiers, la gentrification signifie également que des résidents de longue date à revenu faible et moyen ont été forcés de quitter leur logement.

Mais avant 1986, des secteurs de certains quartiers situés au cœur des villes ont été rénovés par des coopératives d'habitation sans but lucratif, permettant ainsi à certaines personnes à revenu faible et moyen de demeurer dans leur propre quartier. Des villes comme Saint John, Montréal, Toronto et Vancouver abritent de tels projets.

La coopérative d'habitation Lower Cove, de Saint John, en constitue un bon exemple. La coopérative y a rénové de vieux immeubles à appartements près du port,

leur redonnant leur caractère original, tout en les adaptant aux normes modernes des logements modestes.

La coopérative a également donné aux résidents du secteur la première option de devenir membres, de sorte que des personnes à revenu faible et moyen qui habitaient dans le quartier depuis des années n'ont pas été déplacées.

La Fondation demande au gouvernement, par l'entremise de la SCHL, d'apporter des changements importants au PAREL ou d'établir un nouveau programme, pour que les coopératives puissent recommencer à fournir des logements au cœur des villes à des ménages à revenu faible et moyen.



De jeunes membres d'une coopérative d'habitation du centre-ville de Saint John, au Nouveau-Brunswick, ayant fait l'objet de rénovations, sont fiers de leurs bâtiments à caractère historique.

Notre association de 20 ans est-elle en danger?

suite de la page 1

conjointement en 1986 par le gouvernement conservateur et La Fondation. Face à l'augmentation des coûts de construction et d'achat de terrains et aux fluctuations du marché des prêts du secteur privé, le coût de construction des coopératives d'habitation a augmenté de 16 % l'an dernier, alors que le budget fédéral destiné à l'habitation coopérative n'a été majoré que de 4,2 %.

Entre-temps, il importe au plus haut point de construire des logements abordables et de qualité modeste. Dans des villes comme Toronto, Vancouver et Montréal, des milliers de personnes vivant dans des logements inadéquats ou inabordables ou dans la rue sont sur des listes d'attente de logements coopératifs.

La Fondation veut que le gouvernement fédéral s'engage à fournir suffisamment d'argent pour qu'au moins 5 000 nouveaux logements par année puissent être construits. Le coût prévu des subventions nécessaires à cet objectif pour 1989 se chiffre à 12,5 millions de dollars.

Le budget du gouvernement fédéral destiné à l'habitation coopérative, en 1988, s'élevait à 7,1 millions de dollars.

Les avantages de l'habitation coopérative sans but lucratif sont clairs. Cette forme d'occupation permet de fournir des logements à des prix raisonnables. Elle permet également de prendre en charge son propre logement et d'élever de saines collectivités.

Lorsque les membres de la Fondation rencontreront les nouveaux députés au cours des prochains mois, la question la plus importante sera de savoir si le nouveau gouvernement acceptera d'appuyer la croissance du mouvement de l'habitation coopérative.

DU HAUT DES TOITS est publié trimestriellement par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada et distribué aux personnes et aux organisations qui s'intéressent au domaine de l'habitation coopérative.

DIRECTOR EXÉCUTIF: Mark Goldblatt
COORDINATRICE DES COMMUNICATIONS: Ellen Adelberg
PRODUCTION: Heather Walters

ADRESSE POSTALE:
Fondation de l'habitation coopérative,
Co-operative House,
275 Rue Bank, pièce 202
Ottawa, (Ontario) K2P 2L6
(613) 238-4644

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Membres extraordinaires

Marie-France Cloutier, Montréal
Martin Frost, Vancouver

Mark Guslits, Toronto

Terre-Neuve

Keith Walker, St-Jean

Maritimes

Vivian Campbell, Halifax (Présidente)

Québec et Arctique Est

Allan Gaudreault, Chicoutimi (vice-président)

Ontario

Penelope Winter, Toronto (trésorière)

Manitoba

Wes Hosler, Winnipeg

Saskatchewan

Barbara Millsap, Saskatoon

Alberta et Arctique Ouest

Bernadette England, Calgary

Columbia Britannique

Suzanne Zimmerman, Vancouver

La Fondation désire remercier le Secrétariat d'État du gouvernement du Canada pour son aide financière visant à couvrir les frais de traduction de cette publication.



L'achat de terrains : un problème de plus en plus épiqueux



Il devient de plus en plus difficile pour les coopératives de trouver ou d'obtenir des terrains comme l'emplacement de False Creek, dans le centre-ville de Vancouver, aménagé il y a sept ans.

Malheureusement, les terrains ne poussent pas comme des champignons. Dans les régions urbaines, le problème est devenu épiqueux pour les constructeurs de coopératives d'habitation qui cherchent de nouveaux emplacements.

Lorsqu'un terrain approprié devient disponible, une nouvelle coopérative d'habitation a besoin de suffisamment d'argent pour l'acheter ou au moins pour verser un acompte suffisant le plus rapidement possible.

Plus d'une coopérative n'a jamais vu le jour parce qu'elle n'a pas été en mesure de retenir un emplacement approprié.

La Fondation demande au gouvernement fédéral, par l'entremise de la

Société canadienne d'hypothèques et de logement, d'aider les coopératives à acheter des terrains en investissant 20 millions de dollars dans un fonds pour l'achat de terrains.

Le gouvernement pourrait débloquer de nouveaux crédits ou utiliser les sommes déjà recueillies par les coopératives construites depuis 1986 grâce aux prêts hypothécaires indexés.

Ces sommes, qui totalisent près de 22 millions de dollars, ont été versées dans un fonds de stabilisation dans le but de couvrir les pertes que pourront encourir les coopératives financées par des PHI.

La Fondation possède déjà un véhicule qui pourrait servir à l'administration du fonds pour l'achat des ter-

rains. Avec l'aide de la United Church of Canada et de plusieurs coopératives financières, elle a établi un fonds de garantie de prêts à risque, en 1981, pour venir en aide aux nouvelles coopératives qui avaient besoin de fonds dès le début de leur projet.

Les 500 000 \$ du fonds ont permis de fournir à 60 coopératives des garanties de prêt pour acheter des terrains et des bâtiments et pour garantir des autorisations de zonage municipal. Depuis sa création, le fonds n'a remboursé que trois pertes totalisant moins de 50 000 \$.

Le problème de l'achat des terrains est réel pour tous les constructeurs, mais pour les coopératives d'habitation, il est exacerbé par le délai qu'il faut compter pour mettre sur pied un projet.

Il faut compter en général de dix-huit mois à deux ans entre la conception initiale d'un projet et la levée de la première pelletée de terre. Cette période est consacrée à la planification du projet et à attendre les diverses autorisations émanant de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des municipalités.

Cette longue période d'attente signifie qu'il est parfois impossible de réservé un emplacement approprié sans l'aide d'un fonds pour l'achat de terrains.

En outre, dans les marchés immobiliers en effervescence comme Toronto et Vancouver, le fait de pouvoir choisir rapidement son terrain peut permettre de réaliser des économies à long terme et de réduire les augmentations spéculatives au chapitre de la valeur des terrains.

Sortie d'un nouveau film sur l'habitation coopérative en Europe et en Amérique du Nord!

Quatre ans après sa conception, un documentaire international réalisé par Joffre Pomerleau, de Camas Communications, est prêt à être distribué. Ce film de 47 minutes, également disponible sur cassette vidéo VHS, illustre comment l'habitation coopérative fonctionne dans huit pays.

Pour acheter ou louer des copies, veuillez communiquer avec Camas Communications, 1148, promenade Odlum, Vancouver, Colombie Britannique, V5L 3L7, (604) 253-5986/879-1399.



Des enfants polonais regardent leurs parents construire leur nouvelle coopérative d'habitation. Tiré de "Living the Difference", un documentaire de 47 minutes sur l'habitation coopérative.

A vis aux chercheurs, professeurs et agents du gouvernement!

On peut maintenant se procurer auprès de la Fondation la bibliographie canadienne la plus complète sur l'habitation coopérative. Ce document de 121 pages, compilé par le Département de recherche de la Fondation, a été publié en janvier. Il renferme plus de 700 références à des publications en anglais et en français, classées par sujet. On peut se procurer cette bibliographie auprès du bureau de la Fondation au coût de 12,50 \$ l'exemplaire.

Une enquête démontre que les coopératives peuvent mieux servir les groupes ayant des besoins particuliers

Les membres du secteur canadien de l'habitation coopérative souhaitent accroître leur rôle pour ce qui est de fournir des logements à des personnes ayant des besoins particuliers, notamment les handicapés physiques et mentaux, les réfugiés et les femmes battues.

Une étude de la Fondation portant sur les coopératives d'habitation qui desservent des groupes ayant des besoins particuliers fournit des statistiques et des recommandations sur cette question.

D'après cette étude, environ 2 % des 60 000 logements coopératifs du Canada sont modifiés à l'intention de personnes ayant des handicaps physiques, et un certain nombre d'autres logements sont fournis à d'autres groupes ayant des besoins particuliers.

Toutefois, ces chiffres illustrent davantage les problèmes auxquels ont été confrontées les coopératives d'habitation devant desservir des groupes ayant des besoins particuliers, que leur désir de mettre sur pied de tels projets, souligne Joan Selby, chercheuse de la Fondation, qui a réalisé cette étude.

"Les coopératives desservant des groupes ayant des besoins spéciaux ont connu beaucoup de succès", affirme Selby.

La coopérative d'habitation Creekview, de Vancouver, est un bon exemple. Six hommes quadriplégiques habitent avec deux employés de soutien dans un appartement adapté à leurs besoins. Les autres membres de cette coopérative de 100 logements sont des familles et des célibataires sans handicap. Pour les six quadriplégiques, c'est la première occasion depuis des années de vivre à l'extérieur d'une institution.

A Toronto, la coopérative d'habitation Constance Hamilton, destinée à des femmes, comprend une maison de transition de six chambres. Elle sert de logement temporaire pour les femmes qui quittent des abris et qui ont besoin de certains services de soutien sur place.



Les coopératives d'habitation comme Creek View, à Vancouver, peuvent fournir des conditions de vie idéales à des personnes ayant des handicaps physiques et autres.

Des groupes de réfugiés, à Montréal et à Toronto, ont construit leurs propres coopératives d'habitation, qui fournissent une sentiment d'appartenance à des gens qui habitent dans un nouveau pays, ainsi qu'un lien avec la communauté extérieure.

Un sous-comité de la Fondation chargé des besoins particuliers a analysé les résultats de l'étude et formulé des recommandations, notamment :

- Chaque année, des crédits fédéraux destinés à l'habitation coopérative doivent être réservés pour les coopératives desservant des groupes ayant des besoins spéciaux, pour que ces derniers ne soient pas tenus de passer par le même processus de sélection concurrentielle que toutes les autres coopératives. D'après les développeurs d'habitation coopérative, ce processus rend presque impossible la tâche déjà difficile de la planification des projets.

- Il faut modifier les critères du programme fédéral d'habitation coopérative pour permettre des coûts en capital plus élevés qui reflètent le coût réel des logements adaptés. Il faut autoriser un plus grand nombre de logements subventionnés dans les coopératives desservant des groupes ayant des besoins particuliers, car le revenu de la majorité des personnes handicapées est faible.

- La SCHL doit parrainer la formation des entrepreneurs en construction du secteur privé pour leur enseigner les exigences en matière de conception et de construction de logements pour les handicapés-ées physiques. Le manque de connaissances à cet égard a entraîné des retards coûteux et des lacunes dans le produit final.

- Le gouvernement fédéral doit fournir un financement à des bureaux d'enregistrement régionaux chargés des logements destinés aux personnes ayant des besoins spéciaux afin que les logements coopératifs à l'intention des handicapés-ées physiques soient utilisés par ceux qui en ont le plus besoin.

Données concernant l'habitation coopérative

- Près de 200 000 Canadiens à faible et à moyen revenu habitent dans des coopératives d'habitation.
- Le gouvernement fédéral a parrainé la construction de 2 900 unités de logement coopératif en 1988, par rapport à près de 3 600 en 1987 et à un sommet de 6 500 en 1982.
- Il y a approximativement 1 400 coopératives d'habitation au Canada, 18 fédérations régionales d'habitation coopérative et 60 groupes de ressources techniques chargés de développer des coopératives d'habitation. Ils sont représentés à l'échelle nationale par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada.
- Le coût moyen de développement d'un logement coopératif de deux chambres à coucher en 1987 se chiffrait à 75 000 \$. Les logements coopératifs sont construits en respectant des limites modestes établies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

FROM THE

Volume 16
Number 2
JUNE 1989

ROOFTOPS

Published by the Co-operative Housing Foundation of Canada



Federal gov't cuts co-op housing funds

When he addressed the Co-operative Housing Foundation's annual meeting in late May, Housing Minister Alan Redway got a taste of the anger over the cutback in funds for new housing co-op development in the Conservative government's April budget.

At the St. John's meeting, Redway was handed a petition for increased federal co-op funds signed by more than 2,500 co-op housing residents.

The CHF members are upset that a \$1.6 million drop from the 1988 federal budget for new co-ops will cause a 40% decline in production of units this year.

In 1988, a 10 year record low of only 3,000 federally-sponsored co-op units were produced. That figure will sink even lower to about 1,700 this year, leaving thousands of Canadians who had expected to move into co-ops out in the cold.

"After 20 years and 60,000 co-op units across the country under our belts, we've proved the concept works well at housing low and moderate income earners," says outgoing CHF president Vivian Campbell.

"It is inexcusable that in this era of a growing housing crisis in our urban areas, the federal government should be slashing less than \$2 million which could have ensured that at least a thousand more new co-op units would be built," she says.

Members of CHF have been meeting regularly with Mr. Redway to discuss the budget consequences and explore ways of increasing the efficiency of the co-op housing program.

"While we're pleased the minister is supportive of the co-op housing concept and is assisting in our efforts to market the index-linked mortgage (an innovative mortgage instrument linked to the real rate of interest), we cannot

Photo: Barbara Shenstone



Federal housing minister Alan Redway (centre) with CHF members at May annual meeting.

accept the federal government's failure to provide any more than token funds for further co-op housing development," says Yves Lord, CHF acting executive director.

The only other area where Mr. Redway has publicly committed himself to increasing the federal role is in making federal lands available for affordable housing development.

"Again, we're happy to work with the federal government on freeing up federal sites for housing, but our experience tells us this will be a long, slow process," says Lord.

"It seems several federal departments are involved in the disposal of any crown land, making the bureaucratic process extremely cumbersome.

"We need housing units now, to respond to the huge demand we are facing."

Across the country, CHF members are reporting record numbers of low and moderate income families and individuals applying for co-operative housing. Last year, the Co-operative Housing Federation of Toronto alone received 15,000 inquiries for co-op units and call rates are equally high for 1989.

In Vancouver, there are at least 3,000 households on active waiting list for co-op housing. Five hundred families and individuals are on waiting lists in Halifax, and the local resource group there says it is receiving 20 calls a day from people searching for co-op units.

CHF elects new president

Allan Gaudreault, managing director of BRICH, INC. resource group in Chicoutimi, Quebec, has taken over from Vivian Campbell as CHF president.

Gaudreault has had more than 10 years involvement in developing co-operative housing and has long been associated with CHF. He was part of the team that negotiated the current federal co-operative housing program in 1985-6

and served as CHF vice-president from 1987 to 1989.

Gaudreault has a masters in communications from the Université du Québec à Montréal and teaches courses for the Université du Québec à Chicoutimi.

The father of three lives in a housing co-operative in Chicoutimi and is active in the Quebec housing co-op movement as well as CHF.



Allan Gaudreault

FROM THE ROOFTOPS is published quarterly by the Co-operative Housing Foundation of Canada, and distributed to individuals and organizations interested in co-op housing.

ACTING EXECUTIVE DIRECTOR: Jean-Yves Lord

COMMUNICATIONS CO-ORDINATOR:
Ellen Adelberg

PRODUCTION: Heather Walters

MAILING ADDRESS:

Co-operative Housing Foundation of Canada,
Co-operative House,
275 Bank Street, Suite 202
Ottawa, Ontario K2P 2L6
(613) 238-4644

BOARD OF DIRECTORS

At Large
Allan Gaudreault (president)
Barbara Millsap (1st vice president)
Thom Armstrong (2nd vice president)

Newfoundland
Keith Walker

Prince Edward Island
John Aylward

New Brunswick
Leona Larracy

Nova Scotia
Donna Swift

Quebec and Eastern Arctic
Jacques St. Pierre

Ontario
Penelope Winter (treasurer)

Manitoba
Wes Hosler

Saskatchewan
Bruce Lotts

Alberta and Western Arctic
Denise Spritzer

British Columbia
Suzanne Zimmerman

CHF gratefully acknowledges the financial assistance provided by the Secretary of State of the Government of Canada toward the translation costs for this publication.

Goldblatt steps down

It is with regret that the CHF board of directors accepted the resignation of executive director Mark Goldblatt last month.

Goldblatt had been ex-



Mark Goldblatt

CHF staff on the move

The foundation is in the process of hiring a co-ordinator for its index-linked mortgage placement centre, to replace **Nick Van Dyk** who left CHF in March. Van Dyk was a 14 year CHF employee and was named an honorary lifetime associate at this year's annual meeting. He now works in the private financial sector.

Deborah Windsor, formerly of Yarmouth, Nova Scotia joined CHF in April as resource group services co-ordinator. Windsor had worked for the Sainte Anne Housing Society in

executive director since September, 1986 and guided the organization through one of its most challenging periods of growth and development.

He helped build a strong esprit de corps both within the CHF staff and the membership at large, working tirelessly to promote and strengthen co-operative housing.

Goldblatt will continue his involvement with CHF as a volunteer, and remains the organization's representative to the Canadian Co-operative Association.

Jean-Yves Lord is acting executive director and the board of directors plans to select a new permanent executive director by June 28.

Yarmouth for three years, and before that, for the Nova Scotia land appraisal department.

Three CHF employees are currently on leaves of absence. **Lydia Makuch-Phillips**, education services co-ordinator, starts a one year contract in July with the Canadian Co-operative Association. She will serve as an advisor on adult education to the Barbado's central co-operative organization.

Nora Sobolov, political affairs co-ordinator, is on maternity leave until December. Sobolov gave birth to a son, Adrien, on May 24. She is being replaced in the office by **Jill-Anne Chouinard**.

Communications co-ordinator **Ellen Adelberg** is also on maternity leave until December. She is anticipating the birth of her first child in early July. Adelberg will be replaced by **Barbara Shenstone**.

The case for housing co-ops

Rich people living in co-ops, marble tiled bathrooms and European kitchens, and all with government money. It seems these very false stereotypes about non-profit housing co-operatives still exist in some people's minds.

Below some of the more common myths about co-op housing are demythologized.*

Q *Don't government-sponsored non-profit housing co-operatives unfairly subsidize middle and high income earners who could afford to buy their own homes?*

A Housing co-operatives built under federal and provincial government sponsored programs house people with a range of incomes. While no comprehensive national data currently exists, a 1988 survey of housing co-ops in Quebec shows that 86% of the 17,000 co-op households in that province have annual incomes of less than \$28,000 – putting them in the low and lower moderate income category.

CHF is conducting research to update the national profile of co-op households' incomes. Results will be published in early 1990.

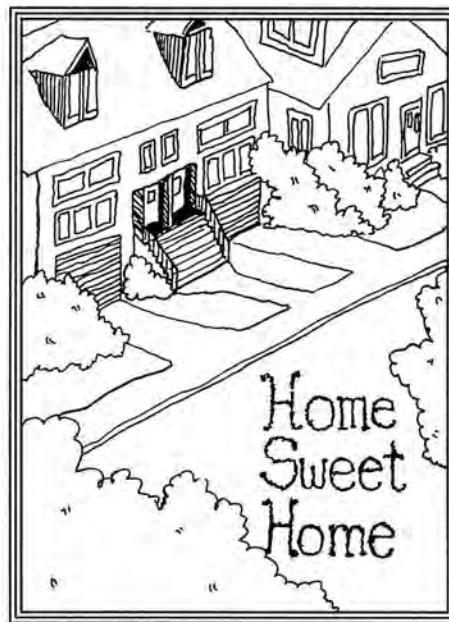
One of the principles of co-op housing is that people with a range of incomes should be accommodated so that healthy communities will develop. Middle income residents in co-ops pay market level rents and often contribute useful management skills.

A recent CMHC survey shows that these days, a household needs a combined annual income of \$58,000 to afford an average three bedroom bungalow in Edmonton, which is not one of Canada's most expensive cities. In housing hot spots such as Toronto and Vancouver, the required annual income is even higher.

Housing co-ops are of modest quality and offer no opportunity for residents to build home equity or realize tax free capital gains from selling their homes. This tends to discourage middle income earners who can afford home ownership from living in co-ops.

Q *Why should the co-operative housing sector receive government assistance when the private rental housing sector doesn't?*

A First, through tax expenditures, private rental housing owners do receive federal government subsidies.



Clayton Research Associates and other housing researchers estimate that tax expenditures provide rental owners with the equivalent of a 4 to 5 per cent capital grant and an interest-free loan of about 12 per cent of the value of the units in the first five years.

By 10 years, the value of the interest-free loan rises to 25 per cent of the initial capital cost. The more luxurious the rental unit, the higher the value of the subsidy.

Second, even with these tax incentives, private rental developers are not building housing that is affordable for low and moderate income earners because the rate of return for investment in other forms of building is more profitable.

Government subsidized non-profit housing has proven the only means to house low and moderate income earners adequately and guarantee long term security of tenure.

Q *Don't housing co-operatives cause property values to fall in surrounding neighbourhoods?*

A There is no statistical evidence to support this claim. In fact, a Nova Scotia survey** suggests that property values in neighbourhoods where co-ops are located are consistent with those in areas where there are no co-ops.

Co-op members take pride in their housing and work together to maintain the properties. More than 30 co-ops have won design awards.

In decaying neighbourhoods of cities including Saint John, Ottawa, Toronto, Montreal and Vancouver, housing co-ops have in fact helped to revitalize and upgrade the housing stock.

Q *Wouldn't providing shelter allowances for people in privately owned rental housing be a cheaper and better way for the government to subsidize low income households than sponsoring non-profit co-operatives?*

A Any form of government shelter allowances for people in privately owned housing is very expensive over time, especially in areas where rental units are in short supply. Costs for such programs must be open-ended, if they are to keep up with increases in rents.

Studies*** have shown that shelter allowances are likely to add inflationary pressure to the housing market. The only way to safeguard against rent increases is to impose strict rent controls – which are opposed by most proponents of shelter allowances.

On their own, shelter allowances don't ensure that the quality of housing recipients live in is adequate, nor do they guarantee long term security of tenure or an increase in the housing supply.

In comparison, low income members of housing co-operatives are assured of decent, secure housing over which they share control as voting members.

Government money spent on housing co-ops is an investment that remains within the public domain because co-ops cannot be bought or sold for a profit, and are governed by operating agreements with CMHC.

Housing charges over time, and therefore the cost of rent subsidies for low income co-op members, rise only with actual expenses.

Notes

* CHF has also produced the information in this article in the form of a fact sheet. Please contact the office for copies of *Communique #8*.

** See *The Effect of Co-op Housing on Property Values in Two Metro Co-op Neighbourhoods*, Pam Hubbard for Co-operative Housing Federation of Nova Scotia and Nova Scotia College of Art and Design, 1986.

*** See for example, *Shelter Allowances and Canadian Housing Policy: A Review and Evaluation*, David Hulchanski, Research paper 147, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, 1983, or *The Potential Impact of Housing Allowance Programs on Rental Housing Markets: A Report prepared for Canada Mortgage and Housing Corporation*, Clayton Research Associates, CMHC, 1980.

New seniors co-ops get \$25,000 boost

The Canada Mortgage and Housing Corporation has awarded CHF a \$25,000 contract to advance a new non-profit co-op housing concept for senior citizens.

The money will be used to undertake research on financing alternatives for the new model, known as resident-funded co-op housing, and to create marketing materials and a development manual by the end of the year.

Pioneered in British Columbia by Shirley Shmid and Glen Haddrell, seniors' resident-funded housing co-

photo: Barbara Shenstone



The Dawsons greet visitors to the Cumberland Crescent Housing Co-op in St. John's during the May 1989 annual meeting.

ops require no government subsidies.

Members purchase equity shares of at least 20% of the cost of their unit, and pay monthly operating and mortgage charges. If they leave the co-op, their shares are redeemed at cost.

To date two have been developed and have met with great success. Both are in Surrey, a suburb of Vancouver.

"There is wide interest in the rest of the co-op sector in the idea, but many resource groups lack the expertise and the necessary risk capital to embark on resident-funded projects," says CHF

staffer Joan Selby, who is responsible for the contract.

"The CMHC grant will allow us to develop the educational tools and explore sources of risk capital for the resident-funded concept."

With housing for seniors a growing problem, CHF is encouraged by CMHC's support of its efforts to expand the non-profit co-op option for older people.

CHF Recent Publications

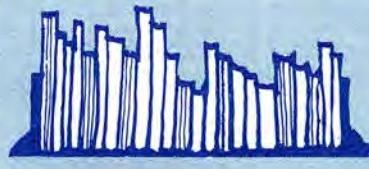
A Bibliography on Co-operative Housing in Canada/ Une Bibliographie de l'habitation coopérative au Canada, Research Paper #4

by Joan Selby, January 1989

Cost: \$15.00

Briefing Papers on Current Co-op Housing Issues, Prepared for the opening of Parliament, March 1989.
No charge

Copies of publications are available from the CHF office.



A New Video on Co-op Housing **Home Sweet Home**

Produced by the Co-operative Housing Foundation of Canada, 1989.

Home to nearly 200,000 Canadians, non-profit housing co-operatives have proven their worth as affordable alternatives to the private homeownership and rental sectors.

This nine minute video explains the unique characteristics of Canada's housing co-operatives—how they work and why they deserve wide support.

Useful as an introduction to the topic for members of the public, potential new co-op members, politicians and government officials.

available in both French and English.

(VHS only)

\$25.00 (CHF members)

\$30.00 (non members)

Home Sweet Home

A video on co-op housing

Please send me _____ VHS cassettes at _____
(\$25.00-CHF members, \$30.00-non members)

Total Enclosed \$ _____

Name/Title _____

Organization _____

Address _____

Telephone _____

Return order form and cheque to:

Co-operative Housing Foundation

(attention Ellen Adelberg)

Suite 202, 275 Bank St. Ottawa, Ontario, K2P 2L6

DU HAUT

volume 16
numéro 2
JUIN 1989

DES TOITS

Publié par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada



Le gouvernement fédéral réduit les crédits destinés à l'habitation

Lorsqu'il s'est adressé aux participants de l'Assemblée annuelle de la Fondation de l'habitation coopérative, en mai dernier, le ministre de l'Habitation, Alan Redway, a bien compris la colère des membres de la Fondation à l'égard de la réduction des fonds pour le développement de nouvelles coopératives d'habitation dans le budget d'avril du gouvernement conservateur.

Lors de cette réunion, on a remis à M. Redway une pétition demandant l'augmentation des crédits fédéraux, signée par plus de 2 500 résidents-tes de coopératives d'habitation.

Les membres de la Fondation sont choqués de constater qu'une réduction de 1,6 million de dollars du budget fédéral de 1988 pour les nouvelles coopératives entraînera une réduction de 40 % des logements qui seront construits cette année, selon les prévisions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

En 1988, on n'a construit que 3 000 logements coopératifs parrainés par le gouvernement fédéral, soit le nombre le plus bas depuis dix ans. Ce chiffre diminuera encore à 1 700, cette année, laissant pour compte des milliers de Canadiens et Canadiennes qui prévoient emménager dans des coopératives.

“Après 20 ans d'existence et 60 000 logements coopératifs d'un bout à l'autre du pays, nous avons prouvé que le concept est viable pour loger des personnes à revenu faible et modéré,” affirme la présidente sortante de la Fondation, Vivian Campbell.

“En cette période où la crise du logement dans nos régions urbaines prend de plus en plus d'ampleur, il est inexcusable que le gouvernement fédéral coupe moins de deux millions de dollars qui

nous auraient permis de construire au moins 1 000 nouveaux logements coopératifs de plus,” souligne-t-elle.

Des membres de la Fondation se sont réunis régulièrement avec M. Redway pour discuter des conséquences du budget et envisager des moyens d'améliorer l'efficacité du programme d'habitation coopérative.

“Même si nous sommes heureux de constater que le Ministre appuie le concept de l'habitation coopérative et nous seconde dans nos efforts vis-à-vis de commercialiser les prêts hypothécaires indexés (un instrument hypothécaire innovateur relié au taux d'intérêt réel), nous ne pouvons pas accepter le refus du gouvernement fédéral de nous fournir autre chose qu'un financement symbolique pour encourager le développement de l'habitation coopérative,” souligne Yves Lord, le directeur exécutif par intérim de la Fondation.

Le seul autre secteur où M. Redway s'est engagé publiquement à accroître le rôle du gouvernement fédéral est dans la mise en disponibilité de terres fédérales pour la construction de logements abordables.

“Ici encore, nous sommes heureux de travailler avec le gouvernement fédéral à l'accessibilité de terres fédérales pour l'habitation, mais nous savons pertinemment qu'il s'agira d'un processus à la fois long et lent,” affirme M. Lord.

“Il semble que plusieurs ministères fédéraux participent à la disposition des terres de la Couronne, ce qui rend

Photo: Barbara Shenstone



Le ministre d'État à l'habitation, Alan Redway (au centre) en conversation avec des membres de la Fondation, lors de l'AGA de mai 1989.

le processus démocratique extrêmement lourd.

“Nous avons besoin de logements coopératifs maintenant afin de répondre à l'énorme demande à laquelle nous faisons face.”

Partout au pays, les membres de la Fondation rapportent qu'un nombre record de familles et d'individus à revenu faible et modéré présentent des demandes pour habiter dans des coopératives d'habitation. L'an dernier, la Co-operative Housing Federation of Toronto a, à elle seule, reçu 15 000 demandes pour des logements coopératifs, et les chiffres sont aussi élevés pour 1989.

A Vancouver, on compte au moins 3 000 ménages sur les listes d'attente pour un logement coopératif. Cinq cent familles et individus sont inscrits sur les listes d'attente à Halifax, et le groupe de ressources techniques local affirme recevoir 20 appels par jour de personnes à la recherche d'un logement coopératif.

La Fondation élit un nouveau président

Allan Gaudreault, directeur du groupe de ressources techniques BRICH, INC., de Chicoutimi, au Québec, a remplacé Vivian Campbell à titre de président de la Fondation.

M. Gaudreault travaille depuis plus de dix ans dans le domaine de l'habitation coopérative et est associé depuis longtemps à la Fondation. Il faisait partie de l'équipe qui a négocié le programme fédéral d'habitation coopérative actuel, en 1985-1986 et il a

agi comme vice-président de la Fondation de 1987 à 1989.

M. Gaudreault possède une maîtrise en communications de l'Université du Québec à Montréal et enseigne à l'Université du Québec à Chicoutimi.

Ce père de trois enfants habite dans une coopérative d'habitation de Chicoutimi et participe activement aux activités du mouvement de l'habitation coopérative du Québec, ainsi qu'à celles de la Fondation.



Allan Gaudreault

DU HAUT DES TOITS est publié trimestriellement par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada et distribué aux personnes et aux organisations qui s'intéressent au domaine de l'habitation coopérative.

DIRECTEUR EXECUTIF PAR INTERIM: Jean-Yves Lord

COORDINATRICE DES COMMUNICATIONS:
Ellen Adelberg

PRODUCTION: Heather Walters

ADRESSE POSTALE:

Fondation de l'habitation coopérative,
Co-operative House,
275 Rue Bank, pièce 202
Ottawa, Ontario K2P 2L6
(613) 238-4644

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Membres extraordinaires
Allan Gaudreault (président)
Barbara Millsap (1^{er} vice président)
Thom Armstrong (2^{ème}, vice président)

Terre-Neuve
Keith Walker

Île du Prince-Édouard
John Aylward

Nouveau-Brunswick
Leona Larracy

Nouvelle-Écosse
Donna Swift

Québec et Arctique Est
Jacques St. Pierre

Ontario
Penelope Winter (trésorière)

Manitoba
Wes Hosler

Saskatchewan
Bruce Lotts

Alberta et Arctique Ouest
Denise Spritzer

Columbia-Britannique
Suzanne Zimmering

La Fondation désire remercier le Secrétariat d'État du gouvernement du Canada pour son aide financière visant à couvrir les frais de traduction de cette publication.

M. Goldblatt se retire

C'est avec regret que le Conseil d'administration de la Fondation a accepté la démission de son directeur exécutif, Mark Goldblatt, le mois dernier.



Mark Goldblatt

M. Goldblatt occupait ce poste depuis septembre 1986 et a aidé l'organisation à traverser l'une de ses périodes de croissance et de développement les plus difficiles.

Il a contribué à façonner un solide esprit de corps, tant chez les employés-ees de la Fondation que chez les membres en général, travaillant sans relâche à la promotion et au renforcement de l'habitation coopérative.

M. Goldblatt continuera à travailler pour la Fondation à titre de bénévole et demeurera le représentant de l'organisation auprès de la Canadian Co-operative Association.

Jean-Yves Lord agit comme directeur exécutif par interim et le Conseil d'administration prévoit choisir un nouveau directeur exécutif permanent d'ici le 28 juin.

Les employés-ees en mouvement

La Fondation est en voie d'embaucher une coordonnatrice-trice pour son centre de placement des prêts hypothécaires indexés, afin de remplacer **Nick Van Dyk**, qui a quitté la Fondation en mars. M. Van Dyk a travaillé pour la Fondation pendant 14 ans et a été nommé membre honoraire à vie dans le cadre de l'Assemblée annuelle de cette année. Il travaille maintenant au sein du secteur privé, dans le domaine financier.

Deborah Windsor, de Yarmouth, en Nouvelle-Écosse, s'est jointe à la Fondation en avril comme coordonnatrice des services aux groupes de ressources techniques. Elle a travaillé pour la Sainte Anne Housing Society, de Yarmouth, pendant trois ans, et aupara-

vant, pour le service de l'évaluation immobilière de la Nouvelle-Écosse.

Trois employés-ees de la Fondation sont actuellement en congé. **Lydia Makuch-Phillips**, la coordonnatrice des services d'éducation, entreprend en juillet un contrat d'un an auprès de la Canadian Co-operative Association. Elle travaillera comme conseillère en matière d'éducation aux adultes auprès de l'organisation coopérative centrale de la Barbade.

Nora Sobolov, la coordonnatrice des affaires politiques, est en congé de maternité jusqu'en décembre. Elle a donné naissance à un garçon, Adrian, le 24 mai. C'est **Jill-Anne Chouinard** qui la remplace au bureau.

La coordonnatrice des communications, **Ellen Adelberg**, est également en congé de maternité jusqu'en décembre. Elle attend la naissance de son premier enfant au début de juillet. Elle sera remplacée par **Barbara Shenstone**.

À la défense des coopératives d'habitation

Des ménages à revenus élevés dans les coopératives d'habitation, des salles de bain dotées de tuiles de marbre et des cuisines européennes, tout cela avec l'argent du gouvernement: il semble que ces stéréotypes complètement faux au sujet des coopératives d'habitation sans but lucratif existent toujours dans l'esprit de certaines personnes!

Ci-dessous, certains des mythes les plus communs au sujet de l'habitation coopérative sont démythifiés.*

Q *Les coopératives d'habitation sans but lucratif et financées par le gouvernement ne subventionnent-elles pas des personnes à revenu moyen et élevé qui pourraient se permettre d'acheter leur propre maison?*

A Les coopératives d'habitation construites en vertu de programmes gouvernementaux provinciaux et fédéraux abritent des personnes d'un large éventail de revenu. Même s'il n'existe actuellement aucune donnée exhaustive à l'échelle nationale, un sondage sur les coopératives d'habitation du Québec, réalisé en 1988, démontre que 86 % des 17 000 ménages coopératifs de cette province ont un revenu annuel inférieur à 28 000 \$, ce qui les place dans la catégorie des personnes à revenu faible et modéré. La Fondation effectue des recherches pour mettre à jour le profil national du revenu des ménages coopératifs. Les résultats seront publiés au début de 1990.

L'un des principes de l'habitation coopérative veut que l'on donne accès à des personnes ayant un large éventail de revenu, pour être en mesure de constituer de saines collectivités. Les ménages coopératifs à revenu moyen paient l'équivalent des loyers du marché et possèdent souvent des compétences utiles en matière de gestion.

Un récent sondage démontre qu'aujourd'hui, un ménage a besoin d'un revenu annuel combiné de 58 000 \$ pour pouvoir s'acheter un bungalow moyen de trois chambres à coucher à Edmonton, qui n'est pas l'une des villes les plus coûteuses du Canada. Dans des villes comme Toronto et Vancouver, le revenu annuel requis est encore plus élevé.

Les coopératives d'habitation sont de qualité modeste et ne permettent pas aux résidents de se bâtir un avoir pro-

pre ou de réaliser des gains en capital exempts d'impôt au moment de la vente de leur maison. Cela tend à décourager les personnes à revenu moyen qui peuvent se permettre de s'acheter une maison, d'habiter dans des coopératives.

Q *Pourquoi le secteur de l'habitation coopérative devrait-il bénéficier d'une aide du gouvernement, alors que ce n'est pas le cas pour l'industrie du logement locatif du secteur privé?*

A Tout d'abord, les propriétaires de logements locatifs du secteur privé reçoivent des subventions du gouvernement fédéral, par l'entremise de dépenses fiscales. Clayton Research Associates et d'autres chercheurs du domaine de l'habitation estiment que les dépenses fiscales fournissent aux propriétaires de logements locatifs l'équivalent d'une subvention en capital de 4 à 5 % et d'un prêt sans intérêt d'environ 12 % de la valeur des logements, au cours des cinq premières années. Au bout de dix ans, la valeur du prêt sans intérêt passe à 25 % du coût en capital initial. Plus le logement locatif est luxueux, plus la subvention est élevée.

Deuxièmement, même avec ces encouragements fiscaux, les constructeurs de logements locatifs du secteur privé ne construisent pas de logements abordables pour les personnes à revenu faible et modéré, car le taux de rendement d'autres formes d'habitation est plus profitable.

Le financement par le gouvernement de l'habitation sans but lucratif s'est avéré le seul moyen de loger adéquatement les personnes à revenu faible et moyen et de leur garantir une sécurité d'occupation à long terme.

Q *Est-ce que les coopératives d'habitation font chuter la valeur des propriétés dans les quartiers avoisinants?*

A Il n'existe aucune preuve statistique à l'appui de cette affirmation. En fait, un sondage* effectué en Nouvelle-Écosse démontre que la valeur des propriétés dans les quartiers où l'on retrouve des coopératives est sensiblement la même que dans les secteurs où il n'y a pas de coopérative. Les membres des coopératives sont fiers de leurs logements et travaillent ensemble à leur entretien. Plus de

trente coopératives d'habitation ont déjà remporté des prix de conception.

Dans les quartiers délabrés de certaines villes comme St. John, Ottawa, Toronto, Montréal et Vancouver, les coopératives d'habitation ont en fait contribué à l'amélioration du parc de logements.

Q *Le fait de fournir des allocations de logement aux personnes qui habitent dans des logements locatifs du secteur privé ne serait-il pas un moyen plus efficace et moins coûteux pour le gouvernement de subventionner les ménages à faible revenu, plutôt que de parrainer des coopératives sans but lucratif?*

A Toute forme d'allocation de logement gouvernementale destinée à des personnes qui habitent dans des logements du secteur privé est très coûteuse à long terme, particulièrement dans les régions où il y a peu de logements locatifs. Les coûts reliés à de tels programmes doivent être libres, pour suivre l'augmentation des loyers. Des études** ont démontré que les allocations de logement sont susceptibles d'ajouter une pression inflationniste au marché de l'habitation. Le seul moyen d'éviter des augmentations de loyer, c'est d'imposer des mesures de contrôle strictes, ce à quoi s'opposent la majorité des partisans des allocations de logement.

En elles-mêmes, les allocations de logement n'assurent pas que la qualité des logements des bénéficiaires soit adéquate, pas plus qu'elles ne garantissent une sécurité d'occupation à long terme ou une augmentation du parc de logements.

En comparaison, les personnes à faible revenu des coopératives d'habitation sont assurées d'avoir un logement sûr et décent dont elles partagent le contrôle, à titre de membres votants. Les crédits gouvernementaux consacrés aux coopératives d'habitation sont un investissement qui demeure au sein du domaine public, car les coopératives ne peuvent être achetées ou vendues pour réaliser un profit et sont régies par des ententes d'exploitation avec la SCHL. Les frais d'occupation et donc le coût des subventions destinées aux membres à faible revenu des coopératives, n'augmentent qu'en fonction des dépenses réelles.

(suite à la page 4)

Appui aux nouvelles coopératives destinées aux personnes âgées

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a accordé à la Fondation un contrat de 25 000 \$ visant à promouvoir un nouveau concept de coopératives d'habitation sans but lucratif destinées aux personnes âgées.

Cet argent servira à mener des recherches sur des solutions de rechange en matière de financement pour ce nouveau concept, connu sous le nom de coopératives d'habitation financées par les résidents et à préparer des documents de mise en marché et un manuel de développement, d'ici la fin de l'année.

Lancées en Colombie-Britannique par Shirley Shmid et par Glen Haddrell, les coopératives d'habitation financées par les résidents et destinées aux personnes âgées n'exigent aucune subvention de la part du gouvernement.

Les membres achètent des actions de participation représentant au moins 20 % du prix de leur logement et versent des frais hypothécaires et des frais d'exploitation mensuels. Lorsqu'ils quittent la coopérative, on leur rachète leurs actions au prix coûtant.

Jusqu'ici, deux coopératives de ce genre ont été construites et ce, avec beaucoup de succès. Elles se trouvent toutes deux à Surrey, une banlieue de Vancouver.

"Le reste du secteur coopératif s'intéresse énormément à cette idée, mais de nombreux groupes de ressources techniques ne possèdent pas l'expertise et les capitaux de risque nécessaires pour s'attaquer à des projets financés par les résidents," affirme Joan Selby, l'employée de la Fondation qui est responsable du contrat.

"La subvention de la SCHL nous permettra d'élaborer les outils éducatifs nécessaires et d'explorer des sources de capital de risque pour le concept des coopératives financées par les résidents."

Étant donné que les logements destinés aux personnes âgées constituent un problème qui ne cesse de s'accroître, la Fondation est encouragée par l'appui de la SCHL dans ses efforts pour développer cette option de l'habitation coopérative sans but lucratif à l'intention des personnes âgées.

Les plus récentes publications de la Fondation

Une bibliographie de l'habitation coopérative au Canada/Bibliography on Co-operative Housing in Canada, document de recherche #4
par Joan Selby, janvier 1989
Coût : 15 \$

Documents d'information sur les questions d'actualité visant l'habitation coopérative, préparés pour la rentrée parlementaire, mars 1989. Aucun frais.

On peut se procurer auprès du bureau de la Fondation des exemplaires de ces publications.

Notes (suite de la page 3)

* La Fondation a également reproduit les renseignements contenus dans cet article sous forme de Communiqué. Veuillez communiquer avec le bureau de la Fondation pour obtenir des exemplaires du communiqué #8.

** Voir *The Effect of Co-op Housing on Property Values in Two Metro Co-op Neighbourhoods*, Pam Hubbard pour le compte de la Co-operative Housing Federation of Nova Scotia et du Nova Scotia College of Art and Design, 1986.

*** Voir par exemple *Shelter Allowances and Canadian Housing Policy: A Review and Evaluation*, David Hulchanski, document de recherche 147, Centre of Urban and Community Studies, université de Toronto, 1983, ou *The Potential Impact of Housing Allowance Program on Rental Housing Markets: A Report prepared for Canada Mortgage and Housing Corporation*, Clayton Research Associates, SCHL, 1980.

Un nouveau vidéo sur l'habitation coopérative

Il fait si bon chez soi

Produit par la Fondation de l'habitation coopérative du Canada, 1989

Abritant environ 200 000 Canadiens, les coopératives d'habitation sans but lucratif ont prouvé leur valeur comme solution de rechange abordable aux secteurs des logements locatifs et de la propriété privée.

Ce vidéo de neuf minutes explique les caractéristiques uniques des coopératives d'habitation du Canada - comment elles fonctionnent et pourquoi elles méritent un appui massif.

Il peut servir d'introduction au sujet pour le grand public, les nouveaux membres possibles, les politiciens et les fonctionnaires du gouvernement.

disponible en français et en anglais.

(VHS seulement)

25 \$ (membres de la Fondation)

30 \$ (non-membres)

Il fait si bon chez soi

Un vidéo sur l'habitation coopérative

Veuillez m'envoyer _____ cassettes VHS à _____
(25 \$ - membres de la Fondation, 30 \$ - non-membres)

Total ci-joint _____ \$

Nom/Titre _____

Organisation _____

Adresse _____

Téléphone _____

Retournez le formulaire de commande et votre chèque à:
Fondation de l'habitation coopérative
(aux soins de Ellen Adelberg)
pièce 202, 275 rue Bank, Ottawa, (Ontario) K2P 2L6

FROM THE

Volume 16
Number 3
DECEMBER 1989

ROOFTOPS

Published by the Co-operative Housing Federation of Canada



New executive director takes over at CHF



Alison Bowick, executive director of the Co-operative Housing Federation of Canada.

CHF has a new executive director. She is Alison Bowick, 44, who brings to the job wide and varied experience as a professional administrator and management consultant.

Until recently, Bowick was executive director of the Canadian Long Term Care Association, a national federation of health associations similar in structure to the CHF. In 1984 she set up the organization's national office in Ottawa, and has since been active in developing good relations with government and related federal and provincial health care organizations. Housing and community support services for seniors

(continued on page 2)

CHF lobbies government for more housing co-ops

The co-operative housing sector is gearing up for a long hard winter. Strapped for funds for new co-ops, frustrated by what appear to be efforts to undermine it, and unsure even of its survival, CHF is facing bleak times.

"The situation is serious," says CHF president Allan Gaudreault. "Unless the federal government puts real money into the co-op housing program, and makes real changes to federal housing policies, co-operative housing in Canada will be little more than a dream."

Last April the Conservatives pared \$1.6 million from the federal co-op housing program. Funds were cut by about 25 per cent, from \$7.8 million in 1988 to \$5.5 million in 1989.

What sounds like small change in the federal scheme of things struck a heavy blow to housing co-ops. Six months later, the sting is being felt in all parts of Canada.

The federal government had promised funds to see 5,000 new co-op units on stream each year. But production won't be anywhere near this target in 1989. Last year was bad enough, with 3,040 units produced. This year the figure is expected to drop by about 40 per cent again — to no more than 1700 units across Canada.

In effect, the government has cut out the heart of housing co-ops in Canada. After more than twenty years of growth, co-op production has dropped to a ten-year low. While some provinces, notably Quebec, Ontario and Manitoba, have set up co-op housing programs of their own, except for Ontario, production is down to a trickle.

Meanwhile, about 700,000 Canadian households are today unable to afford adequate housing, and from 40,000 to 100,000 Canadians are homeless.

Co-ops make good sense

The fact is, co-op housing has become an accepted and sought-after housing option. At a time when the private rental industry has virtually abandoned production of affordable housing, co-ops have proven themselves an effective way of providing good quality, affordable housing for low and moderate income earners.

Co-op housing has long accounted for a large part of annual social housing starts, ranging from 34% to 59% in the 1980's. Some critics have argued that it is too costly and not targeted for the really poor. They say that "undeserving" moderate- and middle-income earners benefit from taxpayer dollars along side the low-income households in co-ops.

They overlook, however, the fact that all housing in Canada today is subsidized by government, whether through direct loans or grants or indirect tax exemptions or deferrals. They overlook, too, that the principle of income and social mix is a deliberate response to the public housing mistakes of the 1960's. They forget that in the present day market, moderate-income households and the working poor need help too.

Low-income households are welcome in co-ops and the CHF has been

(continued on page 2)

(from page 1)

New Executive Director

were also important issues to the association.

Bowick is a Certified Association Executive through the Canadian Society of Association Executives.

Her connection with housing co-ops goes back to 1979 when she worked as consultant to the Education Committee of the Ottawa Federation of

Housing Co-ops. Bowick assisted the federation in developing community education programs.

Bowick has also worked as a community relations officer for the regional municipality of Ottawa-Carleton, and as a community developer at Algonquin College. She has also worked extensively with non-profit organizations and at all levels of government across Canada as a management consultant in the firm Waite, Bowick, and Associates.

Originally from Montreal, Bowick trained as a nurse before leaving the profession to raise her family. She holds a diploma in Community Development from Algonquin College, and memberships in a number of professional organizations. She is currently working on a Masters of Business Administration.

Ms Bowick started work at CHF October 2. She takes over from CHF's former director Mark Goldblatt, who resigned from the position last May. □

FROM THE ROOFTOPS is published quarterly by the Co-operative Housing Federation of Canada, and distributed to individuals and organizations interested in co-op housing.

EXECUTIVE DIRECTOR: Alison Bowick

ACTING COMMUNICATIONS CO-ORDINATOR:
Barbara Shenstone

PRODUCTION: Heather Walters

MAILING ADDRESS:

Co-operative Housing Federation of Canada,
Co-operative House,
275 Bank Street, Suite 202
Ottawa, Ontario K2P 2L6
(613) 238-4644

BOARD OF DIRECTORS

At Large
Allan Gaudreault (president)
Barbara Millsap (1st vice president)
Thom Armstrong (2nd vice president)

Newfoundland
Keith Walker

Prince Edward Island
John Aylward

New Brunswick
Leona Laracey

Nova Scotia
Donna Smith

Quebec and Eastern Arctic
Jacques St. Pierre

Ontario
Penelope Winter (treasurer)

Manitoba
Wes Hosler

Saskatchewan
Bruce Lotts

Alberta and Western Arctic
Denise Spitzer

British Columbia
Suzanne Zimmerman

CHF gratefully acknowledges the financial assistance provided by the Secretary of State of the Government of Canada toward the translation costs for this publication.

Funding (from page 1)

working for years to convince the federal government to increase rent supplement funds so that more low-income households would be able to live in co-ops.

Is co-operative housing too costly? The 1986 federal program was built upon the potentially cost-saving index-linked mortgage, an innovative instrument researched and adapted for Canadian use by CHF. The program was saddled, however, with elements that undermine the savings it afforded.

Canada Mortgage and Housing has consistently refused to modify these programs and adopt CHF suggestions that would reduce program costs.

More than cheap housing

With so few co-ops underway, Canadians stand to lose more than just the chance to live in housing they can afford.

Low and moderate-income households will lose opportunities to improve

their knowledge and skills in areas of finance, building maintenance, and interpersonal relations. They will lose opportunities for membership in communities of people working together for common goals.

Neighbourhoods will lose opportunities to revitalize deteriorating housing stock and ensure affordable housing remains in rapidly gentrifying inner-city areas.

Families and individuals with special needs will lose opportunities to integrate with others and to live independently in good quality affordable housing. Many co-ops now provide design features and support services for people with special needs: persons in wheelchairs, single-parents, senior citizens, refugees, ex-psychiatric patients, battered women.

Long waiting lists

The waiting lists of people wanting to move into housing co-ops grows longer and longer. The situation is especially acute in Canada's larger cities. In Vancouver, there are at least 3,000



Federal Housing Minister Allan Redway chats with CHF executive director Alison Bowick before a recent meeting in Toronto.

households on active waiting lists. Last year the Co-operative Housing Federation of Toronto received 15,000 inquiries for co-op units. In Halifax, about 500 families are waiting for their chance at co-op living.

The federal government has cut the heart out of housing co-ops in other ways too. Behind every co-op in the past there has been a group of dedicated people with knowledge and experience in everything that goes into setting up a housing co-op and keeping it running smoothly. With so few new co-ops being funded, these resource groups and federations are also in jeopardy.

It has taken 20 years to build up the delivery and support network that has made co-op housing so successful. But with so little money now available, this network is crumbling away as well.

The axe has already fallen in most parts of Canada. Resource groups are cutting staff, being forced to merge, or slowly folding up entirely.

Squeezed again

Under attack through the budget, co-op housing faces a battle on another front as well. Canada Mortgage and Housing has undertaken an extensive evaluation of the federal program this year. The study, due for release in summer 1990, will make or break the future of co-op housing in Canada.

It's on the basis of the CMHC evaluation that the federal government will decide whether the co-op housing program should be scrapped entirely, or if not, whether it should be modified.

"We've learned from our experience five years ago, when federal sponsorship of co-op housing was nearly eliminated after a critical evaluation by CMHC, that we can't take anything for granted," said CHF president Allan Gaudreault.

CHF is gearing up to defend the co-op program and forestall what look like Tory plans to squeeze it out.

Solutions

"Above all, we need a well-financed federal program," says Gaudreault. "This is essential if housing co-ops are to continue to be available to low and moderate-income households in all parts of Canada."

"We are looking for a budget increase for 1990 that will ensure the production of our goal of at least 5,000 co-op units a year," said Gaudreault.

Killarney Gardens Co-op:

Co-op gets underway without federal funds



Killarney Gardens. Housing Co-op: no federal financing

A 227-unit housing co-op is now taking shape in Vancouver, thanks to a financing scheme that marks a breakthrough for new housing co-ops.

Killarney Gardens in south-east Vancouver is the first co-op of its size to be developed without any federal government assistance.

The city of Vancouver has agreed to rent land to the co-op on a 60-year lease, making possible a considerable saving for the \$18 million project.

Although Canada Mortgage and Housing guarantees the co-op's mortgage, no other federal monies were needed to develop it.

"This is a real breakthrough," said Yves Lord, assistant executive director of CHF. "It's an example of the kind of savings that the ILM mortgage instrument can do."

"It's a great opportunity for the city of Vancouver as well. The co-op is possible at no real cost to them."

Lord said the project came together this summer, after some eleventh hour

negotiations between the local resource group and the various governments involved.

"The minister (federal Housing Minister Alan Redway) really came through for us," said Lord. "We got a lot of support from him on this one."

The co-op is located in buildings that had been privately owned and rented out as apartments by one landlord. The tenants are being invited to join the co-op, with their security deposits becoming their co-op share. A \$2 million renovation program is also underway.

"The response from the tenants has been very favourable," said Doug Robinson of Access Building Society, the resource group that is working on the project. "We are expecting most of the residents to stay here."

Robinson said the renovations will include fixing up a community room that until now has been used as a storage room for old appliances.

Staff Changes

The Co-operative Housing Foundation announces with regret the departure of programs manager *Jean Dionne*.

Dionne, who has worked for CHF for over three years, is taking to up the position of director of programs at Canada Mortgage and Housing in Rimouski, Quebec. He left CHF October 23.

Originally from Quebec, Dionne's involvement with housing co-operatives goes back ten years. Before coming to Ottawa, he worked for seven years for the Quebec city resource group Action Habitation.

His thorough understanding of co-op programs was a great asset to CHF, and made him a key figure in the implementation of the ILM program after 1986.

Dionne was also instrumental in making the work of CHF known in Quebec and in widening the participation of the co-op movement from that province in the national organization.

Dionne will be missed at CHF but we wish him every success in his new post. We look forward to continuing to work with him as an ally of the co-operative movement, and to building on the knowledge and expertise that he has left with us.

Other staff changes:

Danielle Cecile, CHF development co-ordinator, is recovering well from back surgery and is expected back at her post by mid-January. In the meantime, those needing to reach CHF about development issues can contact CHF executive director Alison Bowick.

Rosanna Hille has joined CHF as Acting Education Co-ordinator. Hille has signed a part-time contract while *Lydia Phillips* is on leave for a year. Hille, who will do most of her work from Vancouver, where she works for CHF/BC, is in charge of developing and delivering education programs to housing co-ops.

Ingrid Larson has been appointed to the new position of Programs Supervisor. This is a temporary posting until June, 1990. Ingrid is responsible for the over-all co-ordination of the programs of education, mortgage financing, federation services, resource group services, direct services to housing co-ops, co-op staff services, Quebec liaison.

Housing co-ops and the Goods and Services Tax

Because of their mix of subsidized and market-based units, housing co-ops face at the very least an administrative nightmare if the federal government goes ahead with the proposed Goods and Services Tax.

Allan Gaudreault, president of CHF, says his organization has a number of concerns about the new tax, among them that it will complicate the administration of housing co-ops that accommodate households at a variety of income levels.

Other concerns are that the costs of land assembly will rise sharply, as will construction costs for new co-ops.

"We will be limited even more than we are now in the number of new co-op units we can deliver," said Gaudreault.

And housing co-ops and the federations and resource groups that support them will face immediate increases in their operating costs when they are

taxed on items that were previously exempt, for instance on rent for offices and other facilities.

CHF is also generally concerned, along with other non-profit and social housing providers, about the generally regressive nature of the tax, that it will hit those on low incomes hardest.

To voice their concerns, CHF presented a brief in October to the parliamentary committee studying the GST, which is intended to become law in 1991.

Gaudreault says CHF is now looking in detail at the impact of the GST on housing co-ops, but one of the problems is that the government proposals are vague about several key items.

It is unclear, for instance, to what extent housing co-ops will be treated as non-profit organizations which under the new law may be eligible for a 50 per cent rebate on the GST.

Under the new tax system, the 50 per cent rebate only applies to non-profits that are at least fifty per cent funded by federal, provincial or municipal grants.

The eligibility of the non-profit is determined each year. If 50 per cent or more of the revenue of the non-profit is grants, then it gets the rebate.

Many housing co-operatives receive some form of operating assistance as well as rent-gearied-to-income (RGI) subsidies for needy households. But the operating assistance is calculated to withdraw over time and the RGI subsidies vary in amount depending on the income of the particular household.

"We are concerned about the uncertainty from year to year of whether a project would qualify for the non-profit status," said Gaudreault.

CHF is asking that all housing co-ops be granted the non-profit status and therefore be entitled to the 50 per cent rebate of the GST.

CHF is also asking the government to disallow the GST on the sale of all land for social housing, including co-op housing.

"The cost of land, especially in urban areas, is already out of reach for most groups that deliver social housing," said Gaudreault. "The GST will make it even harder for us to purchase land for new housing co-ops."



GST: administrative nightmare

Gaudreault said it is also unclear whether non-profit housing for students, seniors, and the disabled would receive special consideration for GST exemption.

Among other requests, CHF wants the co-operative housing movement to be considered as one entity, so that the goods and services passing between co-op organizations at the regional/provincial/national levels will not be taxed.

Education materials, in particular, are a special issue. These are a large component of the services provided by the federations and resource groups

that support housing co-operatives. They are not taxed under the present system.

CHF wants education materials to remain untaxed. "Education services are vital to housing co-ops where management is largely voluntary," said Gaudreault. "The GST will mean big cost increases."

The administration of co-ops housing a variety of groups — for example, seniors, students, households receiving rent subsidies — poses special problems.

It is not clear how these "integrated" housing projects would be treated

under the new tax. In theory co-ops might have to pay full tax on the goods and services provided to some of their units, but pay half the tax for others.

"This complexity is a real concern," said Gauldreault. As most co-ops are self-managed by volunteers, the administration involved in assessing and collecting tax attributable to each unit will be difficult for many groups.

To clarify their concerns, CHF is asking the federal minister of finance to set up an advisory committee to review the GST proposals as they affect social housing. □

CHF presses for release of federal lands for housing co-ops

Since the federal government announced plans recently to release lands for housing near Toronto, CHF is waiting to hear how much land, if any, is to be made available for non-profit and co-operative housing.

"Redway has repeatedly promised that he would do everything in his power to make land available at an affordable cost for co-operative and other non-profit housing," said Allan

Gaudreault, president of CHF. "We are hoping he won't renege on this promise."

Redway announced October 12 the federal government is to release about 43 hectares of land in the town of Vaughan, just north of Metro Toronto.

The land is to be the site of a new community of 6,000 to 8,000 people. Redway's announcement promises land for up to 2500 new homes for families

"of various income levels," but does not specify how much land is to be available for co-ops.

"The housing crisis in Toronto is the worst in Canada. Thousands of residents cannot afford to buy new houses, and rents continue to rise," said Judy Goldie, Toronto representative for CHF. "For the 42 per cent of Toronto residents who are renters, finding long term, adequate, affordable housing is an increasing nightmare."

"Co-ops have proven themselves an effective way of providing good quality, affordable housing for low and moderate-income earners."

Goldie said co-ops in Toronto receive over 15,000 calls a year from people interested in moving into non-profit housing co-ops.

Acquiring urban land for new co-ops has been a major problem since the early 1970's when co-ops first gained popularity. New co-ops usually have little ready capital, and often get squeezed out when properties are quickly bought and sold.

Co-ops are already struggling since last April's budget cuts that pared 25 per cent off the federal co-op housing program. Redway said then the only relief he could offer was to welcome co-op developments on federal land.

He has reasserted his promise several times since then.

The land at Vaughan has been in the possession of the federal government since 1962. It was to be the site of a weather research station. The station was later built on another site.

"A real part of this land and other federal lands being released for housing must be made available for non-profit and co-op housing if we are really serious about helping low-income Canadians find adequate shelter in the present crisis," said Gaudreault. □



A novel way to launch a co-op: Newmarket mayor Ray Twinney (right), cuts loose a hot air balloon at the official launch of Bogart Creek Housing Co-operative in Newmarket, Ont. On board are Federal Housing Minister Allan Redway (left) with Charles Beer, Ontario MPP for North York. The 40-unit co-op is being developed under a joint federal/provincial plan.

More start-up funds available for co-ops

CHF looks forward to making good use of a long awaited plan by Canada Mortgage and Housing to raise the amount of loans to co-ops in the early stages of development.

Federal Housing Minister Allan Redway announced Nov 2 the maximum amount available for Proposal Development Funding (PDF) has been raised to \$500,000. The ceiling had been \$75,000.

PDF provides funds to housing co-ops and other non-profit groups to prepare initial proposals, project designs, feasibility studies, and cost estimates for construction or renovation. Funds are also available for finding sites for new co-ops, and for other expenses arising in the early stages of development.

The loans are interest-free, and repaid out of the project's capital financing when the project goes ahead. If the co-op does not go ahead, the loan is forgiven.

"We welcome this announcement," said CHF president Allan Gaudreault. "The extra money will make a big difference, especially in taking out land options. With the long approval process in the past, and the limited funds, we often found it difficult to hold on to good sites for co-ops."

"We are also pleased because this is an indication the federal government is behind housing co-ops and committed to supporting us," Gaudreault added. "We are looking forward to their continued support." □

CHF has new name, logo, same initials

It's official. CHF has a new name and logo. We are now the Co-operative Housing Federation of Canada, instead of the foundation.

Members of CHF voted for the change at the annual meeting in May, to reflect the organization's growth over twenty years from a "foundation" created by a few sponsoring groups to a "federation" of all the constituencies involved in non-profit co-op housing in Canada.

The word "foundation" created some confusion with the media, politicians, as well as members, because it implied CHF was some kind of supportive foundation, instead of a democratic association of groups across Canada.

CHF also has a new logo that updates the organization's image from the traditional family motif to a more inclusive one representing all kinds of people.

The logo was designed by Ottawa artist Heather Walters, who has been responsible from much of CHF's artwork in recent years. □

A Video on Co-op Housing Home Sweet Home

Produced by the Co-operative Housing Federation of Canada, 1989.

Home to nearly 200,000 Canadians, non-profit housing co-operatives have proven their worth as affordable alternatives to the private homeownership and rental sectors.

This nine minute video explains the unique characteristics of Canada's housing co-operatives—how they work and why they deserve wide support.

Useful as an introduction to the topic for members of the public, potential new co-op members, politicians and government officials.

**Available in both French and English.
(VHS only)
\$25.00 (CHF members)
\$30.00 (non members)**

Home Sweet Home A video on co-op housing

Please send me ____ VHS cassettes
at \$ ____ each
(\$25.00-CHF members, \$30.00-non members)

Total Enclosed \$ _____

Name/Title _____

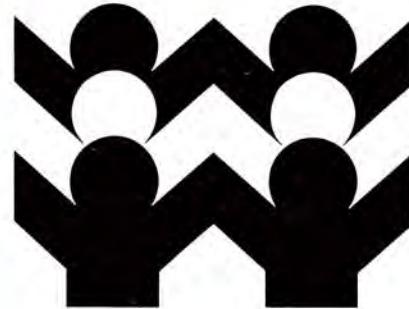
Organization _____

Address _____

Telephone _____

Return order form and cheque to:
Co-operative Housing Federation
(attention Ellen Adelberg)
Suite 202, 275 Bank St. Ottawa,
Ontario, K2P 2L6

**The
Co-operative
Housing
Federation of
Canada**



DU HAUT

volume 16
numéro 3
DÉCEMBRE 1989

DES TOITS

Publié par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada



Une nouvelle directrice exécutive prend la relève à la Fédération



Alison Bowick, directrice exécutive à la Fédération de l'habitation coopérative du Canada.

La Fédération Canadienne a une nouvelle directrice exécutive, Alison Bowick. A 44 ans, elle a déjà une grande variété d'expériences ayant travaillé à titre d'administratrice professionnelle et d'experte conseil en matières de gestion.

Jusqu'à récemment, madame Bowick était la directrice exécutive de l'Association canadienne des soins à long terme, une fédération des associations de santé avec une structure semblable à celle de la Fédération. En 1984 elle a établi le bureau national de l'organisme à Ottawa. Depuis ce temps-là, elle a travaillé à établir de bonnes relations avec les gouvernements et les

(suite à la page 2)

La Fédération se prépare à défendre le programme des coops

Le secteur de l'habitation coopérative se prépare à un long et difficile hiver. A court d'argent pour les nouvelles coops, frustrée par ce qui semble être des efforts pour l'amoindrir, et même incertaine de sa survie, la Fédération fait face à une période creuse.

"Cette situation est urgente, et sérieuse" selon Allan Gaudreault, président de la Fédération, "à moins que le gouvernement fédéral investisse sérieusement dans le programme de l'habitation coopérative et fasse de changements importants en matière de politiques fédérales en habitation, l'habitation coopérative au Canada sera rien de plus qu'un beau rêve".

En avril dernier, les conservateurs ont réduit le programme d'habitation coopérative fédéral de \$1.6 million. Les fonds furent coupés d'environ 25%, soit de \$7.8 millions en 1988 à \$5.5 millions en 1989.

Ce qui apparaît comme une petite modification au plan fédéral est un coup très sérieux pour les coops d'habitation. Dix mois plus tard, les répercussions sont ressenties à travers le Canada.

Le gouvernement fédéral avait promis l'argent afin que 5,000 unités coops puissent entrer en production à chaque année. Mais la production sera loin de cet objectif en 1989. L'an dernier était déjà assez difficile avec la production de seulement 3,040 unités. Cette année, on s'attend à ce que le nombre tombe d'environ 40% encore, soit environ 1,700 unités à travers le Canada.

En effet, le gouvernement a sévère-

ment blessé l'habitation coopérative au Canada. Après plus de vingt ans de croissance, la production de coopératives d'habitation en est à son plus grand creux depuis dix ans. Entre-temps quelques provinces, notamment le Québec, l'Ontario et le Manitoba ont mis en place leurs propres programmes. Cependant, ailleurs qu'en Ontario, la rivière de la production en est réduite à un ruisseau.

Entre temps, plus de 700,000 ménages canadiens sont encore incapables de se permettre de l'habitation adéquate, et de 40,000 à 100,000 canadiens et canadiennes sont sans abri.

Les coops sont plein de bon sens

Le fait est que l'habitation coopérative est devenue une alternative acceptée et recherchée. A cette période où l'industrie de l'habitation à loyer privé semble avoir abandonnée la production d'habitations abordables, les coops se sont démontrées comme une façon efficace de fournir de l'habitation de bonne qualité et celà à un prix abordable pour les ménages à faibles revenus.

Depuis longtemps le secteur de l'habitation coopérative compte pour une grande partie des projets annuels pour l'habitation sociale, soit de 34% à 59% durant les années 80. Quelques critiques ont dit que celà était trop coûteux et que celà ne visait pas les personnes vraiment pauvres.

(suite à la page 2)

Nouvelle directrice (suite)

organismes oeuvrant dans le secteur de la santé, soit aux niveaux fédéral et/ou provinciaux.

Mme Bowick est une "exécutive certifiée" reconnue par la Canadian Society of Association Executives. Madame Bowick a établi ses premiers contacts avec le secteur de l'habitation coopératif en 1979. A cette époque là, elle travaillait à titre d'experte conseil au comité d'éducation pour la Fédération des coopératives d'habitation d'Ottawa. Alison Bowick a aidé la

fédération à développer des programmes d'éducation communautaires.

Madame Bowick a également travaillé à titre d'officier de relations communautaires pour la région municipale d'Ottawa Carleton, en plus d'avoir travaillé à titre d'éducatrice aux adultes au collège Algonquin. Elle a également beaucoup travaillé avec des organismes sans but lucratif et avec tous les paliers de gouvernement à travers le Canada à titre d'expert conseil pour la maison Waite, Bowick and Associates.

Originaire de Montréal, Madame

Bowick a fait une formation en soins infirmiers avant de quitter cette profession pour élever sa famille. Elle détient un diplôme en développement communautaire du collège Algonquin. Elle est membre de nombreux organismes professionnels. Elle travaille présentement à sa maîtrise en gestion.

Madame Bowick est entrée en fonction à la Fédération le 2 octobre. Elle prendra la relève à titre de directrice exécutive, remplaçant Mark Goldblatt l'ancien directeur exécutif qui a démissionné en mai dernier. □

DU HAUT DES TOITS est publié trimestriellement par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada et distribué aux personnes et aux organisations qui s'intéressent au domaine de l'habitation coopérative.

DIRECTRICE EXÉCUTIVE: Alison Bowick

COORDINATRICE DES COMMUNICATIONS PAR INTERIM: Barbara Shenstone

PRODUCTION: Heather Walters

ADRESSE POSTALE:

Fédération de l'habitation coopérative,
Co-operative House,
275 Rue Bank, pièce 202
Ottawa, Ontario K2P 2L6
(613) 238-4644

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Membres extraordinaires

Allan Gaudreault (président)
Barbara Millsap (1^{ère} vice présidente)
Thom Armstrong (2^{ème} vice président)

Terre-Neuve
Keith Walker

Île du Prince-Édouard

John Aylward

Nouveau-Brunswick
Leona Laracy

Nouvelle-Écosse
Donna Smith

Québec et Arctique Est
Jacques St. Pierre

Ontario
Penelope Winter (trésorière)

Manitoba
Wes Hosler

Saskatchewan
Bruce Lotts

Alberta et Arctique Ouest
Denise Spitzer

Columbia-Britannique
Suzann Zimmerman

La Fondation désire remercier le Secrétariat d'État du gouvernement du Canada pour son aide financière visant à couvrir les frais de traduction de cette publication.

A la défense des coops (suite)

Ces critiques ont dit que les ménages à revenus modérés et à revenus moyens ne "méritent" pas de bénéficier des dollars provenant des contribuables à même titre que les ménages à faibles revenus dans les coops.

Cependant, ces personnes oublient, que le gouvernement canadien subventionne toute l'habitation au Canada, soit à travers des prêts ou des dons ou des exemptions à l'impôt ou des remboursements à retardement. Ils et elles oublient également que le mélange sociale et le mélange de revenus est en réponse aux erreurs en habitation publique des années 60. Ces critiques oublient que, vu l'état actuel du marché de l'habitation, les ménages à revenus modérés et les travailleurs et travailleuses à faible revenu ont également besoin d'aide.

Les ménages à faibles revenus sont les bienvenues dans les coops et la Fédération travaille depuis des années à

convaincre le gouvernement fédéral d'augmenter les fonds supplémentaires aux loyers afin que plus de ménages à faibles revenus puissent habiter dans les coops.

Est-ce que l'habitation coopérative est trop coûteuse?

Le programme était cependant embarrassé d'éléments qui ont réduit les économies que le programme réalisait. Le programme fédéral de 1986 était fondé sur les prêts hypothécaires indexés, un instrument développé et adapté pour l'utilisation canadienne, avec un potentiel d'économie financière.

De façon constante la Société canadienne d'hypothèques et de logement a régulièrement refusé de modifier ces programmes et d'adopter les suggestions faites par la Fédération qui réduiraient les coûts des programmes.

Plus que de l'habitation à bon marché

Avec si peu de coops en marche, les canadiennes et les canadiens risquent



Le ministre fédéral de l'habitation Allan Redway et la directrice exécutive de la Fédération canadienne Alison Bowick causent avant le début d'une récente réunion à Toronto.

de perdre plus que l'opportunité de vivre dans des logements abordables.

Les ménages à faibles et à moyens revenus perdront l'opportunité d'améliorer leurs connaissances et habiletés dans les domaines de la finance, de l'entretien d'édifice et dans les relations inter-personnelles. Ils perdront l'opportunité d'être membres de communautés de gens travaillant ensemble à atteindre les mêmes buts.

Les voisinages perdront l'opportunité de rentabiliser l'inventaire d'habitation en détérioration. Ils perdront également l'opportunité de s'assurer que l'habitation à prix abordable puisse continuer à exister dans les centres qui deviennent de plus en plus redéveloppés en fonction d'une classe plus riche.

Les familles et les individus avec des besoins spécifiques perdront l'opportunité de s'intégrer aux autres et de vivre indépendamment dans l'habitation de bonne qualité à un prix abordable. Plusieurs coops offrent maintenant des services de soutien et des logements spécialement conçus pour répondre aux besoins des personnes en fauteuil roulant, des familles mono-parentales, des personnes retraitées, de réfugié(e)s politiques, d'ex-patient(e)s psychiatriques, de femmes battues.

Longues listes d'attente

Les listes d'attentes de personnes désirantes d'habiter les coops d'habitation deviennent de plus en plus longues. La situation est particulièrement critique dans les grandes villes du Canada. A Vancouver, il y a plus de 3,000 ménages sur des listes d'attente actives. L'an dernier la Fédération des Coops d'habitation de Toronto a reçu 15,000 demandes pour des unités coops. A Halifax environ 500 familles espèrent obtenir le privilège d'habiter une coop.

Le gouvernement a blessé le cœur des coops d'habitation de d'autres façons aussi. Derrière chaque coop, il y avait un groupe d'individus dévoué(e)s avec les connaissances et de l'expérience en tout ce qui a trait à la mise-sur-pied et le bon fonctionnement continu des coops d'habitation. Avec si peu de coops recevant de l'appui financier, ces groupes de ressources techniques et ces fédérations sont aussi menacés.

Cela a pris 20 ans d'établir le réseau de soutien et de développement qui a fait de l'habitation coopérative un tel succès. Mais avec si peu d'argent disponible, ce système est en ruines également.

Le coup de glaive a déjà été donné dans la majorité des centres du Canada. Les groupes de ressources techniques sont obligés de réduire leur personnel, sont forcés de se fusionner à d'autres ou de fermer les portes tout simplement.

Serrés encore

Sous l'attaque du budget, l'habitation coopérative doit lutter à un autre front également. La Société canadienne d'hypothèques et de logement a entrepris une évaluation du programme fédéral cette année. Cette étude, qui devrait être publiée à l'été 1990, déterminera du sort de l'habitation coopérative au Canada.

C'est sur les résultats de l'enquête menée par la Schl que le gouvernement fédéral se basera pour décider si le programme de l'habitation coopérative sera entièrement envoyé à la ferraille, ou sinon, s'il devrait être modifié.

"D'après notre expérience d'il y a cinq ans, quand le gouvernement

fédéral a presque éliminé sa participation à titre de commanditaire de l'habitation coopérative, d'après une évaluation négative faite par la Schl nous avons appris qu'on ne peut prendre rien pour acquis", selon Allan Gaudreault président de la Fédération.

La Fédération se prépare à défendre le programme coops et à retarder son étouffement tel que semble être le plan des conservateurs.

Solutions

"Plus que tout, ce dont nous avons besoin c'est un programme fédéral qui est bien financé" d'après M. Gaudreault. "Ceci est essentiel si l'habitation coopérative va continuer à être disponible aux ménages à faible revenu et à revenu limité à travers le Canada".

"Nous cherchons à voir une augmentation au budget pour 1990 qui assurera une production de 5000 unités de coops par année", conclut Allan Gaudreault. □

Killarney Gardens: Une coop différente



La Coop d'habitation Killarney Gardens: aucun financement fédéral.

portée garante de l'hypothèque de la coopérative, aucune autre argent du gouvernement fédéral a été requise pour le développement de la coop.

"C'est une vraie percée", selon Yves Lord, le directeur-adjoint de la Fédération. "C'est un exemple du type

d'économies qui peuvent être réalisées grâce au programme Phi."

"De plus, c'est une excellente opportunité pour la ville de Vancouver. La coop est possible sans que cela coûte quoique ce soit à la ville."

M. Lord a signalé que le projet a finalement vu le jour après de longues négociations entre le Groupe de ressources techniques local et les différents paliers gouvernementaux impliqués.

Selon M. Lord: "Le ministre du logement Alan Redway a fait tout ce qu'il devait faire pour nous aider. Cette fois, il nous a vraiment appuyé pour ce projet".

(suite à la page 4)

Gâce à un nouveau plan de financement, la ville de Vancouver verra la mise en marche d'une coopérative d'habitation à 227 unités. Ce nouveau plan signale une importante percée dans le secteur.

Killarney Gardens, qui sera situé dans un quartier sud-est de Vancouver, sera la première coop d'une telle dimension à voir le jour sans aide du gouvernement fédéral.

La ville de Vancouver a accepté d'offrir un bail de 60 ans à la coop pour la location du terrain. Ceci entraînera une économie importante, pour ce projet de \$18 millions.

Malgré que la Société canadienne d'hypothèques et de logement s'est

La coop Killarney Gardens (suite)

C'est un édifice à appartements du secteur privé qui sera converti en coop. Les locataires sont invité(e)s à joindre la coop, leur dépôt sécuritaire devenant leur cotisation. Un programme de rénovation de 2 millions de dollars est également en cours.

"La réponse des locataires a été

très favorable" selon Doug Robinson de Access Building Society, le groupe de ressources techniques travaillant sur ce projet. "Nous nous attendons à ce que la majorité des locataires restent".

Robinson a ajouté que les rénovations comprendront le ré-aménagement d'une salle qui servait d'entrepôt à vieux appareils ménager, en salle communautaire. □

Plus d'argent disponible pour le lancement des coops

La Fédération canadienne compte bien faire bon usage du plan tant espéré de la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui permettra d'augmenter les prêts aux coops en phases initiales du développement.

Le 2 novembre dernier, Allan Redway, le ministre fédéral de l'habitation, a annoncé l'augmentation du montant disponible au programme de financement pour la préparation de projets (PFPP). De 75,000\$, le plafond a été élevé à 500,000\$.

Le PFPP fournit les argents aux coops d'habitation et autres groupes sans but lucratif afin qu'ils puissent préparer leurs soumissions initiales, leurs dessins de projet, leurs études de faisabilités et leurs estimés de coût de construction ou de rénovation.

Les argents sont également disponibles pour la localisation de sites pour des nouvelles coops, et pour les dépenses qui apparaissent dans les

phases initiales du développement.

Les prêts sont sans intérêt et sont remboursés par le financement du capital lorsque le projet se met en marche. Si la coop ne démarre pas, le prêt est oublié.

Selon Allan Gaudreault, président de la Fédération canadienne: "Nous accueillons cette annonce avec joie. Cette argent supplémentaire fera une grande différence, surtout lorsqu'on s'intéresse à l'option d'acheter des terrains. Avec une attente trop longue par le passé, le processus d'approbation et les fonds limités s'avéraient trop difficile de maintenir notre emprise sur de bons sites pour les coops."

"Ceci nous fait d'autant plus plaisir car ceci signifie que le gouvernement fédéral est en faveur de l'habitation coop et qu'il s'engage à nous appuyer," ajoute M. Gaudreault. "Nous anticipons avec joie de recevoir leur appui soutenu." □



Une façon inusitée de lancer une coop: Le maire, Ray Twinney (à droite), libère une montgolfière au lancement officiel de la Bogart Creek Housing Co-operative à Newmarket, Ontario. À bord sont le ministre fédéral de l'habitation Allan Redway (à gauche) avec Charles Beer, le député Ontarien pour North York.

La Fédération a un nouveau nom, un nouveau logotype

La Fondation n'est plus. Nous sommes maintenant la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, au lieu de la Fondation.

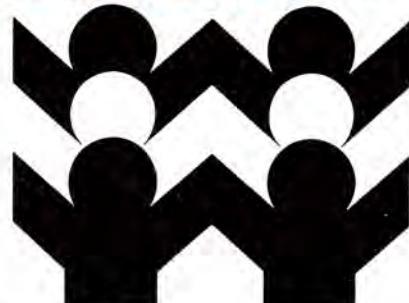
C'est en mai dernier lors de l'assemblée générale annuelle que les membres ont appuyé ce changement de nom qui reflète la croissance de l'organisme. D'une "fondation" créée par quelques groupes commanditaires, l'organisme s'est accru à une "fédération" composée de toutes sortes d'organismes impliqués dans l'habitation coop au Canada.

Le mot "fondation" était une source de confusion pour les médias, les politicien(ne)s, et les membres car ce mot rappelait une fondation qui soutient au lieu d'une association démocratique regroupant différents organismes à travers le Canada.

La Fédération canadienne a aussi un nouveau logotype qui représente l'évolution de l'image de l'organisme délaissant l'image d'une famille nucléaire pour une image plus inclusive, représentant toutes sortes de personnes.

Le logo fut dessiné par une artiste d'Ottawa Heather Walters, qui est la responsable de beaucoup du travail artistique pour la Fédération canadienne depuis quelques années. □

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada



La Fédération et la taxe sur les biens et services

En raison de leur mélange d'unités subventionnées et d'unités dont les frais d'occupation sont établis en fonction des prix du marché, les coopératives d'habitation seront tout au moins confrontées à un cauchemar administratif si le gouvernement fédéral adopte la taxe proposée sur les biens et services.

Allan Gaudreault, président de la Fédération, affirme que son organisation se préoccupe à de nombreux égards de la nouvelle taxe, notamment parce qu'elle compliquera l'administration des coopératives d'habitation qui comptent des ménages dont les paliers de revenu varient beaucoup.

Il s'inquiète également du fait que le coût des terrains augmentera de façon importante, de même que les frais de construction des nouvelles coopératives.

"Nous serons limités encore davantage que nous le sommes maintenant au chapitre du nombre de nouveaux logements coopératifs que nous pourrons construire," affirme M. Gaudreault.

En outre, les coopératives d'habitation, les fédérations et les groupes de ressources techniques qui les appuient, feront face à des augmentations immédiates de leurs frais d'exploitation lorsqu'ils verront taxer des articles qui étaient auparavant exonérés, par exemple le loyer pour des bureaux et autres installations.

La Fédération s'inquiète également, au même titre que d'autres constructeurs de projets de logement social et sans but lucratif, au sujet de la nature généralement régressive de la taxe, elle a peur que les ménages à faible revenu soient durement touchés.

Pour faire connaître ses préoccupations, la Fédération a présenté un mémoire, en octobre, au comité parlementaire chargé d'étudier la Tps, qui doit être adoptée en 1991.

M. Gaudreault souligne que la Fédération étudie actuellement en détail l'impact de la Tps sur les coopératives d'habitation, mais que cela est difficile, car les propositions du gouvernement sont vagues à l'égard de plusieurs éléments importants.

Il n'est pas établi clairement, par exemple, dans quelle mesure les coopératives d'habitation seront considérées comme des organisations sans but lucratif, lesquelles, en vertu de la nouvelle loi, pourront être admissibles à un rabais de 50 % du Tps.

Aux fins de la nouvelle taxe, ce rabais de 50 % s'applique uniquement aux organisations sans but lucratif financées au moins à 50 % par des subventions fédérales, provinciales ou municipales.

L'admissibilité des organisations sans but lucratif est établie chaque année. Si 50 % ou plus de leur revenu proviennent de subventions, elles ont droit au rabais.

De nombreuses coopératives d'habitation bénéficient d'une forme quelconque d'aide en matière d'exploitation, ainsi que de subventions en fonction du revenu pour les ménages dans le besoin. Toutefois, cette aide doit être réduite au fil des ans et les subventions en fonction du revenu varient selon le revenu du ménage visé. M. Gaudreault souligne : "Nous nous inquiétons de l'incertitude de savoir, d'une année à l'autre, si le projet pourra être considéré comme un projet sans but lucratif."

La Fédération demande que toutes les coopératives d'habitation soient considérées comme des projets sans but lucratif et donc admissibles au rabais de 50 %.

La Fédération demande également au gouvernement de ne pas appliquer la Tps à la vente de tous les terrains réservés au logement social, y compris l'habitation coopérative.

"Le coût des terrains, particulièrement dans les régions urbaines, est déjà prohibitif pour la majorité des groupes qui

s'occupent de logement social," affirme M. Gaudreault. "La Tps nous compliquera encore plus la tâche lorsqu'il s'agira d'acheter des terrains pour y construire de nouvelles coopératives d'habitation".

M. Gaudreault souligne qu'on ne sait pas non-plus si les projets d'habitation sans but lucratif à l'intention des étudiants, des personnes âgées et des handicapés feront l'objet d'une attention particulière en matière d'exonération de la Tps.

La Fédération demande notamment que le mouvement de l'habitation coopérative soit considéré comme une entité, de sorte que les biens et services échangés entre des organisations coopératives, à l'échelle régionale, provinciale et nationale, ne soient pas taxés.

Les matériaux éducatifs, en particulier, posent un problème particulier. Ces derniers constituent un élément important des services fournis par les fédérations et par les groupes de ressources techniques qui appuient les coopératives d'habitation. Ils ne sont pas taxés en vertu du système actuel.

La Fédération veut que ces matériaux demeurent non taxables. "Les services éducatifs sont cruciaux pour les coopératives d'habitation, où la gestion est en grande partie assurée par des bénévoles," affirme M. Gaudreault. "La Tps entraînera une augmentation importante des coûts."

L'administration des coopératives qui abritent un large éventail de groupes, par exemple des personnes âgées, des étudiants et des ménages bénéficiant d'un supplément de loyer, posent des problèmes particuliers.

Il n'est pas établi clairement comment ces projets d'habitation "intégrés" seront traités en vertu de la nouvelle taxe. En théorie, les coopératives pourraient être tenues de payer la taxe toute entière sur les biens et services fournis à certains de leurs logements, mais payer la moitié de la taxe pour d'autres logements.

"Cette complexité nous préoccupe beaucoup," soutient M. Gaudreault. Étant donné que la majorité des coopératives sont autogérées par des bénévoles, le travail administratif relié à l'évaluation et à la perception de la taxe imputable à chaque logement s'avérera difficile pour de nombreux groupes.

Afin de tirer au clair ces préoccupations, la Fédération demande au ministre fédéral des Finances d'établir un comité consultatif chargé d'examiner les éléments de la Tps qui touchent le logement social.



Tps: un cauchemar administratif

La Fédération fait pression pour la mise en vente de terres fédérales

Récemment, le gouvernement fédéral annonçait des plans de mise en vente de terrains pour l'habitation, près de Toronto. Depuis ce temps-là la Fédération attend de savoir quelle quantité de terrain (s'il y a lieu) sera mise en disponibilité pour l'habitation coopérative et l'habitation sans but lucratif.

"Redway a promis à plusieurs reprises qu'il ferait tout, afin de mettre en disponibilité à un coût abordable du terrain pour l'habitation coopérative et l'habitation sans but lucratif" selon Allan Gaudreault, président de la Fédération "nous espérons qu'il ne reviendra pas sur sa promesse".

Le ministre Redway annonçait le 12 octobre dernier que le gouvernement fédéral libérerait environ 43 hectares de terrain à Vaughan, un village au nord du Toronto Métropolitain.

Le terrain deviendra le site d'une nouvelle communauté de 6,000 à 8,000 personnes. L'annonce faite par le ministre Redway, promet du terrain pour près de 2500 nouvelles habitations pour

des familles "à niveaux de revenus variés", mais ne spécifie pas quelle quantité de ce terrain sera disponible pour des coops.

"La crise du logement à Toronto est la pire au Canada. Des milliers de résident(e)s n'ont pas les moyens de s'acheter de nouvelles maisons, et le coût des loyers continue d'augmenter" selon Judy Goldie, porte-parole de la Fédération à Toronto, "pour les 42% de la population de Toronto qui sont des locataires, trouver de l'habitation à long terme qui est à la fois abordable et adéquate est de plus en plus un cauchemar."

"Les coops se sont prouvées comme une façon efficace de fournir de l'habitation de bonne qualité à un prix abordable pour les ménages à faibles revenus".

D'après Mme Goldie, les coopératives dans Toronto reçoivent plus de 15,000 appels par année de personnes intéressées à déménager dans les coops sans but lucratif.

L'acquisition de terrain urbain pour les coops est un problème majeur depuis le début des années 1970 quand les coops sont devenues populaires pour la première fois. Les nouvelles coops ont habituellement peu de capital, et sont souvent éliminées quand les propriétés sont rapidement achetées et vendues.

Depuis les coupures budgétaires d'avril dernier qui ont réduit de 25 pourcent du programme d'habitation coopérative fédéral, les coopératives se démènent, afin de survivre. A cette époque, M. Redway disait que le seul secours qu'il pourrait offrir serait d'accueillir les développements coops sur terres fédérales.

Depuis lors, il a souvent réaffirmé cette promesse.

Le gouvernement fédéral est le propriétaire du terrain à Vaughan depuis 1962. Ce terrain était destiné à devenir le site d'une station de recherche météorologique. La station a plus tard été construite ailleurs.

Changements au personnel

La Fédération annonce avec regret, le départ de son gérant des programmes *M. Jean Dionne*.

M. Dionne qui est à l'emploi de la Fédération depuis plus de trois ans, assumera la position de Directeur des programmes à la Société canadienne d'hypothèques et de logement à Rimouski.

Originaire du Québec, M. Dionne s'est impliqué dans le secteur de l'habitation coopérative il y a dix ans. Avant de venir à Ottawa, il a travaillé sept ans au groupe de ressources techniques Action habitation à Québec.

Sa vaste connaissance des programmes coops a fait de lui un énorme atout pour la Fédération. Il a également joué un rôle clé dans la réalisation du programme Phi depuis 1986.

De plus, Jean a énormément contribué à conscientiser le Québec à propos du travail de la Fédération et à agrandir la

participation de cette province au sein de l'organisme national.

Jean Dionne sera manqué à la Fédération, mais nous lui souhaitons beaucoup de succès avec son nouveau poste. Nous anticipons avec joie de pouvoir continuer à travailler avec lui à titre d'un allié du secteur coopératif et à continuer notre croissance grâce au savoir et à l'expertise qu'il nous a légués.

Autres changements

Danielle Cécile, coordonnatrice au développement pour la Fédération, est en bonne voie de récupération à la suite de son opération et son retour est prévu au début de janvier. Tous (toutes) ceux et celles qui désirent contacter la Fédération en ce qui concerne les dossiers du développement sont prié(e)s de se référer à Alison Bowick, la directrice exécutive de la Fédération.

Rosanna Hille vient de se joindre à la Fédération à titre de coordonnatrice d'éducation intérimaire. Rosanna Hille sera employée à temps partiel pendant l'absence de *Lydia Phillips* qui est en congé pour un an. Hille est basée à Vancouver, où elle travaille pour la CHF/BC, à titre de responsable du développement des services d'éducation pour les coopératives d'habitation.

Ingrid Larson devient Superviseur des programmes par intérim jusqu'au mois de juin prochain. Ingrid est responsable de la coordination des programmes d'éducation, de financement hypothécaire, des services aux fédérations, des services aux groupes de ressources techniques, des services aux coopératives d'habitation, et de la liaison avec la province du Québec.

FROM THE

Volume 17
Number 1
MAY 1990

ROOFTOPS

Published by the Co-operative Housing Federation of Canada



National lobby underway

"Keep co-op housing working," says CHF

Members of the Co-operative Housing Federation of Canada are lobbying the federal government to continue sponsoring new non-profit co-op housing developments after 1990.

The current federal co-op housing program is in its final year of operation, and CHF members expect to begin negotiations for a new program later this year.

"Our message to the federal government is straightforward," says CHF president Allan Gaudreault. "Keep the co-operative housing program working. Non-profit co-operative housing is cost effective. It's stable, innovative and affordable, and it builds strong communities."

"We've been using a new financing tool, the index-linked mortgage, which has allowed us to produce good quality housing at a cost equal or lower to alternatives."

Federal program under review

The current federal non-profit co-op housing program started in 1986. Under the program, which had a \$5.5 million dollar budget in 1989, an average of 2,500 new co-op units a year have been produced.

Now the program is being evaluated by Canada Mortgage and Housing Corporation, with the results expected this summer.

"We have every reason to believe the CMHC evaluation will prove the co-op program, using the index-linked mortgages, has worked well," said Gaudreault. "Our own preliminary figures show we have reduced the cost to government of sponsoring new co-op units, compared to earlier programs."

"But we're very aware that public pressure needs to be applied so that the government lives up to its responsibility to

continue to sponsor affordable housing for the hundreds of thousands of low and moderate income earners who still need it."

Postcards blanket Parliament Hill



CHF vice-president Barb Millsap and president Allan Gaudreault kick off the postcard campaign to Cabinet Ministers in Ottawa.

Key Cabinet Ministers in the Mulroney government are being sent over 100,000 postcards from co-op housing supporters as part of the national lobby.

The cards are being mailed to Housing Minister Alan Redway and Ministers Bill McKnight, Don Mazankowski, Robert René de Cotret, John Crosbie, Kim Campbell, Barbara McDougall, Michael Wilson, and Lucien Bouchard.

From the Rooftops is published by the Co-operative Housing Federation of Canada,

275 Bank Street, suite 202, Ottawa, Ontario K2P 2L6. Telephone (613) 238-4644. Fax (613) 238-4492.



Lobby features events nation-wide

Federal politicians from the Atlantic to British Columbia are the target of the Co-operative Housing Federation's campaign to keep the federal co-operative housing program working after this year.

"With lobby co-ordinators in Charlottetown, Halifax, Saint John, St. John's, Montreal, Toronto, Winnipeg, Edmonton and Vancouver, we're making sure co-operative housing activists in every region will meet with their MPs and get involved in public activities aimed at maintaining the federal co-operative housing program," says Barbara Millsap, CHF vice-president.

"We're also using the opportunity of our quarterly CHF board meetings in Ottawa to arrange meetings between our board members and selected federal politicians to brief them

Budget spares co-ops, cuts other housing

Michael Wilson's February 20 budget brought feelings of relief, mixed with concern, to members of the Co-operative Housing Federation.

1990 federal funds for new housing co-ops will remain at last year's level, with a "modest increase for inflation," Housing Minister Alan Redway confirmed to CHF vice-president Barbara Millsap.

That means a federal budget of \$5.8 million will go towards new non-profit housing co-ops. In 1989, \$5.5 million sponsored 2,040 new co-op units.

"While we're relieved we weren't cut further, we are nowhere near meeting the demand for co-op units that low and moderate income earners across the country have demonstrated," says CHF president Allan Gaudreault.

CHF members are also concerned that spending on federal/provincial cost-shared non-profit housing programs will be 15% lower than projected for the next two years.

The cuts may mean that provincial co-op housing programs in Ontario, Quebec and Manitoba will suffer.

about the co-op housing program," says Millsap. The first meetings took place in December, followed by more in March.

Housing Minister Alan Redway is to attend CHF's annual meeting in Edmonton May 31. Co-op members will be asking him to commit his government to negotiating with them for a co-op housing program to follow after 1990.

Local activities are underway in most regions. In Montreal, co-op housing supporters held a media conference the week before the federal government's February budget. They pressed for a continuing federal co-op housing program.

Toronto co-op housing supporters organized "Affordable Housing Day" April 19 to coincide with the date of the annual general meeting of the Co-operative Housing Federation of Toronto. Several hundred co-op housing supporters took part.

In Vancouver, co-op housing activists have been meeting with lower mainland mayors to discuss the federal co-op housing program.

Mayors show support for federal co-op program

Mayors of Canada's 20 largest municipalities came out strongly in favour of co-op housing at their first ever housing symposium, held in Vancouver March 30 and 31.

"We are asking the mayors to help us convince the federal government to keep the co-operative housing program working after 1990," said CHF vice-president Barb Millsap.

"Specifically, we are asking them to meet with the most senior federal cabinet ministers to voice their support for continuing the federal non-profit co-op housing program."

The meeting of the big city mayor's caucus of the Federation of Canadian Municipalities was held at the invitation of Mayor Gordon Campbell of Vancouver.

The mayors agreed to follow up the March meeting with a housing symposium in November, to which provincial and federal housing ministers will be invited.

CHF will be asking the mayors to place the federal co-op housing program high on the agenda of the November symposium.

DU HAUT

volume 17
numéro 1
MAI 1990

DES TOITS

Publié par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada



La campagne est lancée

L'habitation coopérative: la preuve est faite!

Les membres de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada mènent aux quatre coins du pays une campagne de pressions visant à convaincre le gouvernement fédéral de parrainer la réalisation de nouveaux logements coopératifs sans but lucratif, après 1990.

Le programme fédéral actuel en est à sa dernière année et les membres de la Fédération s'attendent à entreprendre des négociations pour un nouveau programme, plus tard cette année.

"Notre message au gouvernement fédéral est simple", affirme le président de la Fédération Allan Gaudreault. "L'habitation coopérative a fait ses preuves. Ne touchez pas au programme. L'habitation coopérative sans but lucratif est efficiente. Elle est stable, innovatrice et abordable et elle permet de former des collectivités solides."

"Nous utilisons un nouvel outil de financement, le prêt hypothécaire indexé, qui nous a permis de construire des logements de bonne qualité à un coût égal ou inférieur aux solutions de rechange."

Evaluation en cours

Le programme actuel d'habitation coopérative sans but lucratif du gouvernement fédéral a débuté en 1986. Dans le cadre de ce programme, dont le budget s'élevait à 5,5 millions de dollars en 1989, 2 500 nouveaux logements coopératifs ont été construits en moyenne chaque année.

Le programme fait actuellement l'objet d'une évaluation par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, dont les résultats doivent être rendus publics cet été.

"Nous avons toutes les raisons de croire que l'évaluation de la SCHL prouvera que le programme coopératif, grâce aux prêts hypothécaires indexés, s'est avéré efficace," affirme

M. Gaudreault. "Nos propres résultats préliminaires démontrent que nous avons réduit ce qu'il en coûte au gouvernement pour parrainer la construction de nouveaux logements coopératifs, comparativement aux programmes antérieurs."

Toutefois, nous sommes conscients que la population doit exercer des pressions pour que le gouvernement continue à parrainer la construction de logements abordables pour les centaines de milliers de ménages à revenu faible ou modeste qui en ont besoin."

Des cartes postales inondent la Colline parlementaire



Barb Millsap, vice-présidente de la Fédération, et Allan Gaudreault, président, lancent la campagne des cartes postales.

Les principaux ministres fédéraux recevront bientôt plus de 100,000 cartes postales provenant de partisans de l'habitation coopérative. Les cartes sont adressées aux ministres Alan Redway, Bill McKnight, Don Mazankowski, Robert de Cotret, John Crosbie, Kim Campbell, Barbara McDougall, Michael Wilson, et Lucien Bouchard.



Des activités partout au Canada

Les politiciens fédéraux de l'Atlantique à la Colombie-Britannique sont la cible de la campagne de la Fédération de l'habitation coopérative visant à maintenir le programme fédéral de logements coopératifs après cette année.

"Avec des coordonnateurs à Charlottetown, Halifax, St-Jean, St-Jean (T-N), Montréal, Toronto, Winnipeg, Edmonton et Vancouver, nous faisons en sorte que les partisans de l'habitation coopérative de chaque région puissent rencontrer leurs députés et participer à des événements publics visant à garantir le maintien du programme fédéral," affirme Barb Millsap, vice-présidente de la Fédération.

"Nous profitons également des rencontres trimestrielles de notre conseil d'administration, à Ottawa, pour organiser des rencontres entre les

Le budget épargne les coops, mais coupe d'autres programmes

Le budget fédéral de 1990 destiné aux nouvelles coopératives d'habitation demeurera au même niveau que celui de l'an dernier, avec une "modeste augmentation pour l'inflation," a confirmé le ministre de l'habitation Alan Redway.

Cela signifie qu'un budget de 5,8 millions de dollars ira aux nouvelles coops d'habitation sans but lucratif. En 1989, un montant de 5,9 millions a permis de construire 2040 nouveaux logements coopératifs.

"Même si nous sommes soulagés de ne pas avoir fait l'objet de compressions budgétaires supplémentaires, nous sommes loin de répondre à la demande de logements coopératifs démontrée par les ménages à revenu faible et modéré du pays entier," affirme le président de la Fédération Allan Gaudreault.

La Fédération s'inquiète également du fait que les sommes consacrées aux programmes d'habitation sans but lucratif à frais partagés fédéraux provinciaux seront inférieurs de 15% pour les deux prochaines années. Ces coupures pourront affecter les programmes d'habitation coopérative en Ontario, au Québec, et au Manitoba.

membres de notre Conseil et certains politiciens fédéraux, pour les informer du programme d'habitation coopérative", souligne Mme Millsap. La première réunion du genre a eu lieu en décembre dernier, suivie d'autres à la fin de mars.

Le ministre de l'habitation Alan Redway sera présent à l'assemblée générale de la Fédération à Edmonton le 31 mai. Les membres demanderont à Redway d'engager son gouvernement à négocier un programme fédéral pour après 1990.

Nous avons déjà planifié des activités régionales. À Montréal, des partisans de l'habitation coopérative ont organisé une conférence de presse la semaine avant le dépôt du budget fédéral de février. Ils ont insisté sur la continuation du programme fédéral de l'habitation coopérative.

Des partisans de l'habitation coopérative de Toronto ont déclaré le 19 avril "Journée du logement abordable", soit la date de l'assemblée générale annuelle de la Fédération de l'habitation coopérative de Toronto. Plusieurs centaines de partisans de coop ont participé à cet événement.

À Vancouver, des partisans se sont réunis avec les maires du sud-ouest de la province pour discuter du programme fédéral.

Les maires appuient le programme fédéral

Les maires des 20 plus importantes municipalités du Canada ont appuyé l'habitation coopérative lors de leur premier symposium sur le logement, qui a eu lieu à Vancouver les 30 et 31 mars.

"Nous demandons aux maires de nous aider à convaincre le gouvernement fédéral de maintenir le programme d'habitation coopérative après 1990", affirme Barb Millsap, vice-présidente de la Fédération.

"Plus particulièrement, nous leur demandons de rencontrer les ministres du Cabinet fédéral les plus importants pour manifester leur appui envers le maintien du programme fédéral."

La réunion du caucus des maires des grandes villes de la Fédération canadienne des municipalités a été organisée à l'invitation du maire de Vancouver Gordon Campbell.

Les maires ont décidé de donner suite à la réunion de mars avec un symposium sur l'habitation en novembre, auquel les ministres de l'habitation fédéral et provinciaux seront invités.

La Fédération demandera aux maires de mettre le programme fédéral de l'habitation coopérative à l'ordre du jour du symposium.

FROM THE ROOFTOPS

Volume 18
Number 1
March 1991

Published by the Co-operative Housing Federation of Canada

CHF welcomes continuing co-op housing commitment

Members of the Co-operative Housing Federation of Canada were relieved to learn in late December that the federal government's non-profit co-op housing program will continue.

The program was to have ended last December 31.

"We are very pleased that Housing Minister Alan Redway was able to convince his cabinet colleagues that co-op housing is a worthwhile federal program," says CHF president Marcel Lefebvre.

Mr. Redway has personally supported co-op housing for many years. The late December decision followed a year of intensive lobbying of the Conservative government by CHF members. Many supporters of co-op housing participated as well, including mayors of Canada's big cities and national social issues groups representing constituencies such as women, the aged and low income earners.

The minister's office has told CHF that this year's budget for new co-op housing development will be \$6 million. The amount is equivalent to last year's figure, with an increase for inflation.

Despite their pleasure with the decision to continue the program, CHF representatives will continue to pressure the government on the issues of funding and access to the program.

"We are concerned about the minister's move to introduce new regulations which would affect the current principle of open and voluntary membership to co-op members paying full housing charges. These



Federal housing minister Alan Redway.

regulations could affect the healthy functioning of co-ops," says Lefebvre.

CHF is also concerned about possible increases in administrative costs due to the new restrictions.

The funding level is also problematic. Demand for co-op housing is at an all-time high, yet production under the federal program has been steadily dropping.

Last year only 1,600 new co-op housing units were sponsored, down from 3,400 two years earlier. Since the program began, despite inflationary budget increases production has been never reached the 5,000 units a year originally forecast.

Co-op supporters are thanked

"We are extending a big round of applause to our members and allies for their excellent efforts last year to convince Ottawa to keep the co-op housing program working," says Co-op Housing Federation President Marcel Lefebvre.

Housing co-op members, allied groups and municipal politicians sent more than 100,000 postcards, countless faxes, telegrams, letters and municipal resolutions to targeted federal politicians last year.

Every missive had the same message "keep co-op housing working in our communities."

Late in the year, members of 12 national organizations visited Parliament Hill to deliver the message that they stood behind non-profit co-op housing. The groups included the Federation of Canadian Municipalities, the National Action Committee on the Status of Women, the National Anti-Poverty Organization, the National Pensioners Federation and the Conseil Canadien de la Coopération.

"The 1990 lobby helped us develop a strong base of internal and external support which we will be building on in the future," says Lefebvre.



Housing co-op makes room for refugees

A Victoria housing co-operative and members of the Victoria Home Builders Association have opened the doors to a safe life in Canada for refugee families for years to come.

Ever since it opened in 1986, Mitraniketan Housing Co-op's 19 households have made one unit in the co-op available to a family in crisis.

But seeing the need to do more, with the help of Canada Mortgage and Housing Corporation last year the co-op purchased an old house next door with the intent of renovating and operating it as two housing units for refugee families.

The co-op lacked the money for renovations, so it appealed to the local business community. In a short time, VHBA members, the city and a local architect had donated \$85,000 worth of materials and labour to turn the old house into decent homes.

Local furniture and food stores also donated supplies.

Families may stay in the Casa Maria Emergency Shelter for a year, giving them time to learn the language and get their feet on the ground.

Kelly Rivas and her children are



El Salvadoran refugees Kelly Rivas and her children Jonathan, 5, and Anna Maria, 1 have moved into a Victoria housing co-op, thanks to a special project by the co-op and the local community.

the first occupants of the shelter which opened last November. The Rivas's arrived in Canada a year ago, after fleeing persecution in their native El Salvador.

For Rivas's, Casa Maria meant their first Christmas in Canada would be shared with the members of Mitraniketan, instead of alone in a strange land.

News from inside CHF



1991 CHF staff: Back row l. to r., Ellen Adelberg, Larica McFayden, Lise Boisvert, Deborah Windsor, Thom Armstrong, Paul-André Baril, Lydia Makuch-Phillips, Linda Stephenson.
Front row l. to r.: Danielle Amyot, Alexandra Wilson, Ursula Kieley, Danielle Cécile, Catherine Lee.
Absent: Ingrid Larson, Hélène Brown, Ann Moreside.

Government relations officer Lyse Huot, who is on maternity leave until August, gave birth to baby Anne on January 24. Mother and daughter are doing fine. Huot is being replaced by Paul-André Baril, who spent the last four years working in inter-government relations in Saskatchewan. For the previous eight years, he developed co-op housing in Longueuil, Quebec.

Danielle Cécile, who was Acting Public and Political Affairs Manager last year, has been named Manager of Sector Development. Her responsibilities will include managing CHF's government relations activities, as well as its services to member organizations.

Due to budget reductions, CHF has reduced its staff from 24 to 16. Those who have recently left include Gail Church, finance and administration manager, Deborah Windsor, resource group services co-ordinator, Aron Spector, researcher, Jeems von-Platten Hallermund, bilingualism co-ordinator, Sue Moorhead, acting program implementation co-ordinator, and administrative assistants Jean-Guy Arseneault, Lynne St-Jean and Lilliane Classens.

DU HAUT

DES TOITS

Volume 18
Numéro 1
Mars 1991

Publié par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada



Programme des coops est maintenu

Les membres de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada ont été soulagés d'apprendre, à la fin du mois de décembre, que le programme fédéral des coopératives d'habitation serait maintenu.

Le programme devait se terminer le 31 décembre 1990.

"Nous sommes très heureux que le ministre de l'Habitation, M. Alan Redway, ait pu convaincre ses collègues du Cabinet de l'utilité du programme fédéral des coopératives d'habitation", a déclaré Marcel Lefebvre, le président de la FHCC.

La décision annoncée à la fin de décembre faisait suite à une vaste campagne de lobbying d'un an menée par les membres de la FHCC auprès du gouvernement conservateur. Beaucoup de sympathisants du mouvement de l'habitation coopérative ont également pris part à cette campagne, y compris les maires des grandes villes du Canada et divers organismes nationaux qui s'intéressent aux questions de nature sociale.

Le bureau du Ministre a annoncé à la FHCC qu'un montant de 6 millions de dollars sera affecté cette année au développement de nouvelles unités coopératives. Ce montant est équivalent à celui de l'an dernier, avec une hausse pour l'inflation.

Malgré leur satisfaction à la suite de cette annonce, les représentants et représentantes de la FHCC continueront d'exercer des pressions sur le gouvernement, notamment en ce qui a trait aux questions touchant le financement et l'accès au programme.

"Nous nous inquiétons de la décision du Ministre de vouloir introduire de nouvelles règles qui modifieraient le principe actuel d'adhésion ouverte et



Alan Redway, le ministre fédéral de l'habitation.

coopératives", souligne M. Lefebvre.

volontaire pour les membres de coopératives qui paient le montant intégral des droits d'occupation. Ces règles pourraient nuire au bon fonctionnement des

La FHCC s'inquiète également de la hausse des frais administratifs que pourraient entraîner ces nouvelles restrictions.

Le niveau de financement constitue aussi un problème. La demande pour les unités d'habitation coopératives est à un sommet sans précédent, mais le niveau de production que permet le programme fédéral diminue constamment.

L'an dernier, seulement 1 600 nouvelles unités coopératives ont été parvenues, comparativement à 3 400 deux ans auparavant. Depuis le début du programme, la production n'a jamais atteint le niveau de 5 000 unités par année prévu initialement.

Merci à tous ceux et celles qui nous ont appuyé

“Nous devons un gros merci à tous nos membres et sympathisants pour l'excellent travail qu'ils ont effectué l'an dernier en vue de convaincre Ottawa de poursuivre le programme des coopératives d'habitation”, a déclaré Marcel Lefebvre, le président de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada.

L'an dernier, les membres de coopératives d'habitation, les groupes sympathisants et les élus municipaux ont fait parvenir plus de 100 000 cartes postales et un nombre incalculable de télécopies, de télex, de lettres et de résolutions municipales, à des députés fédéraux. Chaque missive portait le même message : “Maintenir l'habitation coopérative dans nos collectivités”.

Vers la fin de l'année, des représentants et représentantes de douze organismes nationaux se sont rendus sur la colline parlementaire pour manifester leur appui aux coopératives d'habitation sans but lucratif. Parmi ces organismes, on trouvait la Fédération canadienne des municipalités, le Comité d'action nationale sur le statut de la femme, l'Organisation nationale d'anti-pauvreté, la Fédération nationale des retraités et citoyens âgés et le Conseil canadien de la coopération.

“La campagne de lobbying de 1990 nous a permis d'établir une excellente base de soutien interne et externe que nous continuerons d'élargir”, a précisé M. Lefebvre.



Une coopérative accueille des réfugiés

Une coopérative d'habitation de Victoria et des membres de la Victoria Home Builders Association ont contribué à assurer un meilleur avenir pour des familles de réfugiés au Canada.

Depuis son ouverture en 1986, la coopérative MitraniKetan a toujours mis une de ces dix-neuf unités à la disposition d'une famille en situation de crise.

Mais, considérant qu'il fallait faire plus, la coopérative, avec l'aide de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, a fait l'acquisition l'an dernier d'une vieille maison située juste à côté, dans le but de la rénover et de la gérer comme deux unités de logement pour des familles de réfugiés.

Ne disposant pas de l'argent nécessaire pour effectuer les rénovations, la coopérative a donc lancé un appel à la communauté d'affaires locale. En très peu de temps, les membres de la VHBA, la ville, et un architecte local, avaient contribué l'équivalent de 85 000 \$ en matériaux et en main-d'oeuvre pour transformer cette vieille maison en logements convenables.

Des contributions matérielles ont également été fournies par des magasins locaux de meubles et d'aliments.

Les familles de réfugiés peuvent demeurer dans la Casa Maria Emergency Shelter pendant un an, ce qui leur donne le temps d'apprendre la langue et de se stabiliser.



Kelly Rivas, une réfugiée salvadorienne, et ses enfants Jonathan, 5 ans, et Anna Maria, 1 an, ont emménagé dans une coopérative d'habitation de Victoria, grâce à un projet spécial mis sur pied par la coopérative et la collectivité.

Kelly Rivas et ses enfants sont les premiers occupants de ce centre d'urgence qui a ouvert ses portes en novembre dernier. Les Rivas sont arrivés au Canada, il y a un an, après avoir fui la persécution dans leur pays d'origine, le Salvador.

Pour la famille Rivas, la Casa Maria leur a permis de célébrer leur premier Noël au Canada en compagnie des membres de la coopérative MitraniKetan, plutôt que seuls dans un pays inconnu.

Nouvelles du personnel de la FHCC

Lyse Huot, responsable des relations gouvernementales, qui est en congé de maternité jusqu'au mois d'août, a donné naissance à une fille, Anne, le 24 janvier. Mère et fille se portent très bien. Paul-André Baril, qui a passé les quatre

dernières années à s'occuper de relations intergouvernementales en Saskatchewan, assume les fonctions de Lyse en son absence. Pendant les huit années précédentes, Paul-André était chargé du développement de coopératives d'habitation à Longueuil, au Québec.

Danielle Cécile, qui l'an dernier occupait par intérim

le poste de directrice des affaires publiques et politiques, a été nommée directrice du développement du secteur. Ses responsabilités comprendront la gestion des activités de la FHCC au plan des relations avec les gouvernements, ainsi que les services aux membres.

En raison des compressions budgétaires, la FHCC a réduit ses effectifs de vingt-quatre à seize employés. Parmi ceux et celles qui sont partis récemment, notons Gail Church, directrice des finances et de l'administration, Deborah Windsor, coordonnatrice des services aux groupes de ressources techniques, Aron Spector, responsable de la recherche, Jeems von-Platten Hallermund, coordonnateur du programme de bilinguisme, Sue Moorhead, coordonnatrice intérimaire de la mise en œuvre des programmes, ainsi que Jean-Guy Arseneault, Lynne St-Jean et Liliane Classens, qui occupaient les fonctions d'adjoints administratifs.



*Le personnel de FHC 1991:
Deuxième rangée de gauche à droite: Ellen Adelberg, Larica McFayden, Lise Boisvert, Deborah Windsor, Thom Armstrong, Paul-André Baril, Lydia Makuch-Phillips, Linda Stephenson. Première rangée de gauche à droite: Danielle Amyot, Alexandra Wilson, Ursula Kieley, Danielle Cécile, Catherine Lee. Absente: Ingrid Larson, Hélène Brown, Ann Moreside.*